

RAPORTUL ADMINISTRATORILORULUI

LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2020

Statutul societatii si activitatea in exercitiul financiar :

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

Societatea are un capital social subscris si varsat de 9.610.000 lei, integral privat.

Conform actelor constitutive, obiectul de activitate principal este reprezentat de activitati de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

La 31 Decembrie 2020, societatea a inregistrat un profit in valoare de 137.288 lei.

Situatia conturilor de trezorerie ale societatii in RON :

Conturi in lei	272.722
Conturi in valuta (echivalent lei)	0
Casa	0

Performanta entității la 31.12.2020:

Lei		
Indicatori	2019	2020
Venituri din exploatare		204.000
Cheltuieli din exploatare		(60.592)
Rezultat din exploatare		143.408
Venituri financiare		0
Cheltuieli financiare		0
Rezultatul financiar		0
Profitul brut		143.408
Impozitul pe profit		(6.120)
Profitul net/perdere		137.288

Pozitia entității la 31.12.2020:

Indicatori	2019	2020
Active imobilizate		9.619.514
Din care:		
Imobilizări necorporale		80.958
Imobilizări corporale		9.538.556
Imobilizări financiare		0
Active circulante		2.062.229
Din care:		
Stocuri		0
Creante		1.789.507
Investitii pe termen scurt		0
Disponibilități		272.722
Cheltuieli în avans		0
Datorii curente		1.934.455
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă mai mare de un an		0
Total active minus datorii curente		9.747.288
Provizioane		0
Venituri în avans		0
Capitaluri proprii		9.747.288

Mediul economic general:**Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă:****Riscul de piață**

Exista un grad de incertitudine în ceea ce privește evoluția politicii economice interne și externe. Conducerea Societății nu este în măsură să prognozeze eventualele schimbări în condițiile economice din România și efectul pe care acestea le-ar putea avea asupra situației financiare a Societății.

În plus, actuala criză globală la nivel sanitar și economic dată de pandemia COVID-19 care a început la finalul anului 2019 în China și a generat o pandemie globală începând cu primele luni ale anului 2020, a avut ca rezultat, printre altele, o reducere substanțială a activității economice și un nivel scăzut al finanțării pieței de capital, nivele scăzute de lichiditate și o volatilitate foarte ridicată a burselor de valori.

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 sanitare și financiare este imposibil de anticipat și de prevenit în totalitate.

Riscul valutar

Societatea nu a realizat tranzactii comerciale in alte devize, in cursul anului 2020.

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.

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

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 2021.

Avand in vedere circumstantele actuale create de aparitia pandemiei Covid-19, cu privire la incertitudinea si previziunile economiilor din intreaga lume, a masurilor drastice aplicate de catre Autoritatile Romane in vederea combaterii acestui virus, administratorul societatii aprecieaza ca activitatea societatii nu va fi afectata si nu va avea o deviatie semnificativa fata de datele previzionate pentru bugetul anului 2021 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 31.12.2020 si contul de profit si pierderi corespund datelor din balanta de verificare incheiata la data de 31.12.2020 si reflecta datele inregistrate in evidenta contabila.

Nu s-au efectuat compensari între conturile bilanțiere sau între venituri și cheltuieli, iar evaluarea elementelor patrimoniale s-a efectuat în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării:

STAR RESIDENCE INVEST S.A nu a întreprins în anul 2020 nicio activitate în domeniul cercetării și dezvoltării.

Alte informații relevante cu privire la exercitiul financiar încheiat :

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

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

Astfel, bilanțul contabil a fost întocmit pe baza 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 0,04% pe zi. În România termenul prescripției pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Fata de cele de mai sus propunem descarcarea administratorului în totalitate și fără rezerve pentru mandatul exercitiului financiar până la 31.12.2020

Administratori,

**REIT CAPITAL S.A reprezentata prin,
MONICA-ADRIANA IVAN**

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		S1005_A1.0.0 09.02.2021		Tip situație financiară : UU		
		☒ An ☐ Semestru		Anul 2020		
				Suma de control 9.610.000		
Entitatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.						
Adresa	Județ Bucuresti		Sector Sector 1		Localitate Bucuresti	
	Strada Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI		Nr. 172-176	Bloc	Scara	Ap. 5 Telefon
Număr din registrul comerțului J40/12985/2020		Cod unic de inregistrare		43151040		
Forma de proprietate						
34--Societati pe actiuni						
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)						
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate						
Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)						
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate						
☒ Situatii financiare anuale (entitați al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☐ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☒ Microentități ☐ Entități de interes public ? ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European						
Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2020 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 9.747.288 Capital subscris 9.610.000 Profit/ pierdere 137.288						
ADMINISTRATOR,			INTOCMIT,			
Numele si prenumele REIT CAPITAL S.A			Numele si prenumele FIN EXPERT CONSULTING SRL			
			Calitatea 22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR			
			Nr.de inregistrare in organismul profesional 001925/29.09.03			
Semnătura _____			CIF/ CUI membru CECCAR 15462709 Signatura			
SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA			Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU			
			Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale? ☒ DA ☐ NU			
			Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒			
Formular VALIDAT			AUDITOR			
			Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit MBO Audit&Accounting SRL			
			Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS FA1342 CIF/ CUI 36661194			

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2020

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2020	31.12.2020
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		80.958
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02		9.538.556
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04		9.619.514
B. ACTIVE CIRCULANTE				
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)		1.789.507
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06		1.789.507
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08		272.722
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09		2.062.229
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13		1.934.455
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14		127.774
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15		9.747.288
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

		F10 - pag. 2		
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		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	0	9.610.000
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30		9.610.000
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		
IV. REZERVE (ct.106)	39	37		6.864
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	
	SOLD D (ct. 117)	44	42	
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	137.288
	SOLD D (ct. 121)	46	44	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		6.864
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	0	9.747.288
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	0	9.747.288

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

FIN EXPERT CONSULTING SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

001925/29.09.03

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2020

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2019	2020
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01		204.000
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02		
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	05		48.093
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668)	06		12.499
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	07		6.120
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	0	137.288
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	0	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Numele si prenumele

FIN EXPERT CONSULTING SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

001925/29.09.03

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2020

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unități care au inregistrat profit		01	01	1		137.288	
Unități care au inregistrat pierdere		02	02				
Unități 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	106.598		106.598	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05	106.598		106.598	
- peste 30 de zile		06	06	106.598		106.598	
- 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				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate		10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributii 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, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariati			Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariati		20	19			0	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20			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		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24			
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25			
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26			
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27			
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28			
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29			
Subvenții 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)			
Creanțe restante , 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			
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.		Sume (lei)	
A		B		1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37			
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)			
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020	
A		B	1	2	
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			
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020	
A		B	1	2	
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)			
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020	
A		B	1	2	
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46			
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47			

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

- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (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		272.722
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86		272.722
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93		1.934.455
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106		109.948
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109		6.120
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110		
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111		6.120
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115		1.818.387
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		1.818.387
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) , din care:	128	118		
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	129	119		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126		9.610.000
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129		9.610.000
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020

F30 - pag.6							
A			B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului			Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020		
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				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014			Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020		
A			B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
XII. Capital social vărsat			Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
				Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A			B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)		148	137		X	9.610.000	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				
- deținut de persoane fizice		158	147				
- deținut de alte entități		159	148			9.610.000	100,00
			Nr. rd.	Sume (lei)			
A			B	2019		2020	
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:		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.	Sume (lei)			

A		B	2019	2020
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:		164	153	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care 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, din care 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	
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2019	2020
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		173	161a (304)	
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2019	2020
- dividendele interimare repartizate 7)		174	161b (307)	
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2019	31.12.2020
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:		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), din care:		177	164	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		178	165	
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2019	31.12.2020
Venituri obținute din activități agricole		179	166	
XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2019	31.12.2020
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)		180	167	0
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		181	168	204.000
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		182	169	
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)		183	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)	184	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	185	173		
Sold D	186	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	187	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	188	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	189	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	190	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	191	179		
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	192	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	193	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	194	182	0	204.000
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	195	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	196	184		
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	197	185		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	198	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	199	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	200	188		
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	201	189		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	202	190		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)	203	191		48.093
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	204	192		48.093
a.2) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	205	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	206	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	207	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	208	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203)	209	197		12.499
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	210	198		12.499
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	211	199		
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	212	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	213	201		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	214	202		
- inundații	215	202a (322)		
- secetă	216	202b (323)		
- alunecări de teren	217	202c (324)		

11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	218	203		
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666-8)		204		
Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	219	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	220	206		
- Venituri (ct.7812)	221	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	222	208		60.592
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 182-208)	223	209	0	143.408
- Pierdere (rd. 208-182)	224	210	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	225	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	226	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766)	227	213		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	228	214		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	229	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	230	216		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	231	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	232	218		
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	233	219		
- Cheltuieli (ct.686)	234	220		
- Venituri (ct.786)	235	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	236	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	237	223		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	238	224		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	239	225		
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	240	226	0	0
- Pierdere (rd. 225 - 218)	241	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	242	228	0	204.000
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	243	229		60.592
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	244	230	0	143.408
- Pierdere (rd. 229-228)	245	231	0	0
19. Impozitul pe profit (ct. 691)	246	232		
20. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	247	233		
21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	248	234		6.120
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234)	249	235	0	137.288
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230)	250	236	0	0

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Numele si prenumele

FIN EXPERT CONSULTING SRL

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

001925/29.09.03

**Formular
VALIDAT**

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

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2020

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	0	97.150	0	X	97.150
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	0	97.150	0	X	97.150
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08					
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09					
Investitii imobiliare	10	0	9.570.457	0		9.570.457
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	0	9.570.457	0		9.570.457
III.Imobilizari financiare	17				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	0	9.667.607	0		9.667.607

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta immobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19	0	16.192		16.192
Alte immobilizari	20				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	0	16.192		16.192
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25				
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26				
Investitii imobiliare	27	0	31.901		31.901
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	0	31.901		31.901
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	0	48.093		48.093

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	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
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Numele si prenumele

FIN EXPERT CONSULTING SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

001925/29.09.03

Formular
VALIDAT

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.58/ 14.01.2021, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2020 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

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

A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, 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 2021, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2020 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2021 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „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 reîntorc 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 2021 se referă la data de 1 ianuarie 2021, respectiv 31 decembrie 2021, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2021), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2020).

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) !

Conturi microentitati

1011 SC(+)F10S.R31

OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile si
completarile ulterioare
la data si pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2020**

Politicele contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare ale societatii STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

În România s-a declarat starea de urgență generată de pandemia cu COVID - 19 în luna martie 2020. Managementul Companiei, monitorizează și analizează permanent situația, atât pe plan local cât și internațional, iar la data situațiilor financiare nu se estimează reduceri semnificative ale veniturilor din activitatea curentă având în vedere industria, obiectul de activitate al societății și analiza rezultatelor de la începutul crizei și până la data prezentă. În funcție de evoluția situației, vor fi luate măsurile ce se impun pentru a diminua efectele negative cauzate de efectele pandemiei asupra întregului mediu de afaceri.

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

Principiul prudenței :

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

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

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

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

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

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

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

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

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

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

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

1.2. Moneda de raportare

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

1.3. Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

Aceste situatii financiare individuale cuprind:

- Bilantul prescurtat individual;
- Cont prescurtat de profit si pierdere individual;
- Note la situatiile financiare individuale.

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

1.4. Situatii comparative

Societatea este înființată în cursul anului 2020 și prezintă situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2020.

1.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și supozitii care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implică raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, efectul modificării acestora se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

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

1.6. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Previziunile conducerii sunt acelea ca societatea să își desfășure activitatea în continuare, în parametri normali.

1.7. Conversii valutare

O tranzacție în valută se înregistrează inițial la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR, de la data efectuării operațiunii. Prin curs de schimb de la data efectuării operațiunii se înțelege cursul de schimb al

pieței valutare, comunicat de BNR, din ultima zi bancară anterioară operațiunii, disponibil ca informație la momentul efectuării operațiunii.

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

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

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

Ratele de schimb LEU/USD și LEU/EUR la 31 decembrie 2020, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2020
LEU/USD	3.9660
LEU/EUR	4.8694

1.8. Reguli generale de evaluare

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

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

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

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

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

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

În scopul întocmirii situațiilor financiare anuale, Societatea procedează la inventarierea și evaluarea elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii. În situațiile financiare anuale elementele de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii se reflectă și se evaluează la valoarea contabilă, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

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

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

La data ieșirii din entitate sau la darea în consum, bunurile se evaluează și se scad din gestiune la valoarea lor de intrare sau valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate (de exemplu, valoarea reevaluată pentru imobilizările corporale care au fost reevaluate sau valoarea justă pentru valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată).

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

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

1.9. Active imobilizate

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

Imobilizari necorporale

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

Imobilizari corporale

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

Societatea include în categoria imobilizarilor corporale exclusiv bunurile care pe langa criteriile de mai sus au un cost initial mai mare de 2.500 lei.

Imobilizările corporale detinute de Societate sunt evaluate la cost istoric.

Cheltuieli ulterioare

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

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

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

Imobilizări în curs de execuție

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

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

Amortizarea

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

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

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

STAR RESIDENCE INVES S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Duratele de viata si metodele de amortizare utilizate de catre Societate pentru pricipalele categorii de imobilizari corporale sunt urmatoarele:

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

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

Imobilizari financiare

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

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

Cedarea si casarea

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

1.10. Active circulante

Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci când:

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

Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt mărfurile, materiile prime, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar, produsele (semifabricatele, produsele finite, rebuturile, materialele

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

recuperabile și deșeurile, produsele agricole), activele biologice de natura stocurilor, ambalajele si producția în curs de execuție.

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

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

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

Înregistrarea în contabilitate a intrării stocurilor se efectuează la data transferului riscurilor și beneficiilor conform documentelor justificative si conditiilor de livrare in cazul achizitiilor intracomunitare si importurilor.

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

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Creante

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

Societatea inregistreaza distinct in contabilitate (contul 4118 "Clienți incerți sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții), creanțele incerte, respectiv acele creante al caror termen de incasare creantelor a depasit 360 de zile.

Investiții pe termen scurt

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

Casa si conturi la banci

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

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

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

1.11. Imprumuturi

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

Portiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” și inclusă împreună cu dobânda preliminară la data bilanțului contabil în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

1.12. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

Pentru datoriile exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezultă din evaluarea acestora se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

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

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

1.13. Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

Leasing operational

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca și cheltuieli în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

1.14. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a conducerii Societății în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

1.15. Subvenții

Subvențiile pentru active, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, se înregistrează în contabilitate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanț ca venit amanat. Venitul amanat se înregistrează în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

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

1.16. Capital social

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

Capitalul social este compus din 48050000 actiuni, din care nr. acțiuni nominative: 48050000, valoarea unei acțiuni: 0.2 LEI, total aport natură: 9570457 lei.

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

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

1.17. Rezerve legale

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

1.18. Dividende

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

1.19. Venituri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.20. Impozite si taxe

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

1.21. Costurile îndatorării

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

1.22. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

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

STAR RESIDENCE INVES S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

2. Active imobilizate

- RON -

Elemente de active	Valoarea brută			
	Sold la 01.01.2020	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2020
Cheltuieli de constituire		97.150		97.150
Cheltuieli de dezvoltare				
Conces., brevete, licențe, mărci com., dr. și active sim.				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte imobilizări necorporale				
Terenuri				
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare		9.570.457		9.570.457
Instalații tehnice și mijloace de transport				0
Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale				
Imobilizari financiare				0
Imobilizari corporale in curs de executie				
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-			
Total	0	9.667.607		9.667.607

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- RON -

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare și provizioane)			
	Sold la 01.01.2020	Creșteri	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2020
Cheltuieli de constituire		16.192		16.192
Cheltuieli de dezvoltare				
Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte imobilizări necorporale				
Terenuri				
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare		31.901		31.901
Instalații tehnice și mijloace de transport				
Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. Si alte active corporale				
Imobilizari financiare				
Total		48.093		48.093

Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

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

3. Active circulante

Stocuri

La 31.12.2020 societatea nu detine stocuri.

Creante

Creantele detinute de Societate la 30.06.2020 sunt prezentate in tabelul urmator :

RON -

Creante	31.12.2019	31.12.2020
Furnizori - debitori	-	-
Cienti interni	-	-
Cienti-externi	-	-
Cienti - Facturi de intocmit	-	-
Cienti incerti sau in litigiu	-	-
Provizioane pentru creante incerte	-	-
Impozit pe profit	-	
Retineri din salarii datorate tertilor		
Avansuri acordate personalului	-	
TVA de recuperat	-	1.789.507
TVA neexigibila	-	-
Debitori diversi	-	-
Subventii Apia	-	-
Alte creante fata de bugetul de stat	-	-
Furnizori - debitori servicii	-	-

STAR RESIDENCE INVES S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Total	-	1.789.507
-------	---	-----------

Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 31.12.2020 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

Casa si conturi la banci	31.12.2019	31.12.2020
Conturi la banci in lei	-	272.722
Conturi la banci in valuta	-	
Casa in lei	-	-
Casa in valuta	-	-
Sume in curs de decontare	-	
Avansuri de trezorerie	-	
Total	-	272.722

4. Cheltuieli in avans

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

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

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Cheltuieli in avans	31.12.2019	31.12.2020
Abonamente diverse	-	-
Ch.Inreg In Avans Cu Asigurari Constructii	-	-
Asigurari auto	-	-
Comision analiza contract leasing	-	-
Impozit auto	-	-
Total	-	-

5. Datorii

Datoriile Societatii la 31.12.2020 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

Datorii	31.12.2019		31.12.2020	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Alte împrumuturi și datorii asimilate				
Furnizori	-		109.948	
Cienti Creditori	-			
Personal - salarii datorate	-		-	
Retineri din salarii datorate tertilor	-		-	
Asigurări sociale	-		-	
Ajutor de șomaj				
Creditori diversi	-		-	
Impozitul pe venituri de natura salariilor	-		-	
Impozit pe profit	-		-	

STAR RESIDENCE INVES S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Impozit pe venit			6.120	
TVA neexigibil	-		-	
Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	-			
Sume datorate actionarilor	-		1.818.387	
Credite bancare pe termen scurt	-			
Alte datorii				
Dobanzi de plata	-			
Total	-	-	1.934.455	-

La data de 31.12.2020, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In decursul anului 2020, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

6. Provizioane

La 31.12.2019 societatea nu are provizioane asupra creantelor.

7. Venituri în avans

Venituri înregistrate în avans

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

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

La data de 31.12.2020 societatea nu are inregistrate venituri in avans.

Subventii

In cursul anului 2020, societatea nu a primit subventii.

8. Capitaluri proprii

Capital social

Capitalul social la data de 31.12.2020 este de 9.610.000 lei, reprezentand 48.050.000 actiuni a 0.2 lei fiecare.

Rezerva legala

La data de 31.12.2020 s-a constituit rezerva legala in valoare de 6.864 RON.

9. Venituri si cheltuieli

In decursul anului 2020 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

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

Societatea nu are la data de 31.12.2020 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant. De asemenea, Societatea nu are angajamente privind pensiile și entitățile afiliate sau asociate.

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

Societatea nu a acordat in anul 2020 avansuri si/sau credite membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate în numele membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere sub forma garanțiilor de orice fel.

Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru emitere.

Nu au existat evenimente ulterioare datei bilanțului contabil care necesită ajustări sau prezentarea lor în situațiile financiare pentru anul care s-a încheiat la 31 Decembrie 2020.

Pandemia Covid-19 are un impact global și afectează semnificativ entitățile pe toate planurile. In primele luni ale anului 2020 guvernele iau masuri din ce in ce mai restrictive în vederea protejării populației și reducerii ariei de proliferare a virusului. Masurile luate afectează cu siguranță tot mediul economic și cel social la o scară globală fără precedent. Intensitatea și complexitatea impactului economic al COVID-19 variază însă de la un sector industrial la altul și de la o întreprindere la alta.

Printre efectele potențiale semnificative ale pandemiei putem enumera, însă fără a ne limita la acestea:

- Întreruperea achizițiilor din zone aflate în carantină;
- Limitarea sau încetarea livrărilor în zone aflate în carantină;
- Întreruperea activităților de producție, ca urmare a reducerii materiei prime disponibile;
- Limitarea disponibilității personalului ca urmare a măsurilor de siguranță suplimentare care se impun;
- Restrângeri de activitate pentru firmele mici, fără o digitalizare prealabil pregătită;
- Reducerea dramatică a activității în firmele care sunt expuse relației directe cu clientul (restaurante, hoteluri, agenții de turism, magazine de desfacere, facilități și/sau unități sportive, etc.);
- Pierderea unor contracte semnificative;
- Penalități aferente neindeplinirii obligațiilor contractuale;
- Reducerea posibilităților de a negocia și de a lua finanțare;
- Căderi de indici bursieri

Conducerea societății apreciază apariția COVID-19 ca un eveniment ulterior care nu ajustează cifrele în situațiile financiare dar monitorizarea situației economice și analiza implicațiilor asupra continuității activității companiei devin prioritare.

Tranzactii cu parti legate

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

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

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

- (i) entitatea și Societatea sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate- mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași terț;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar Societatea reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană identificată la pct. 474;
- (vii) o persoană identificată la pct. 474 subpct. (i) influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau al societății-mamă a entității raportoare.

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

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

Natura tranzacțiilor cu entitățile afiliate și alte parti legate:

Denumirea	Natura relatiei	Tip tranzactii	Tara de origine
Impact Developer & Contractor S.A	Parte legata	Comerciale	Romania

STAR RESIDENCE INVES S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Valoarea tranzactiilor si a soldurilor cu entitatile afiliate si alte parti legate

Denumirea	Sold la 01.01.2020	Achizitii an 2020	Plati/aport 2020	Sold la 31.12.2020
Impact Developer & Contractor S.A	0	107.757,23	0	107.757,23
Impact Developer & Contractor S.A	0	11.388.843,83	9.570.457	1.818.386,83

ADMINISTRATOR,
REIT CAPITAL S.A.

INTOCMIT,
SC FIN EXPERT CONSULTING SRL
Calitatea: Persoane juridice autorizate,
membre CECCAR

Semnatura _____

Semnatura _____

Nr. Inregistrare in organismul profesional
001925/29.09.2003

Nr. 1.1.113 / 23.02.2021

Raportul auditorului independent

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

Raport privind auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății *STAR RESIDENCE INVEST S.A.* ("Societatea") cu sediul social în București, Șos. București-Ploiești, nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, număr de ordine în registrul comerțului J40/12985/2020, cod unic de înregistrare 43151040, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2020, 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 2020 se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	9.747.288 lei
Total datorii:	1.934.455 lei
Cifra de afaceri netă:	204.000 lei
Rezultatul net al exercițiului financiar (profit):	137.288 lei

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

Baza opiniei

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

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

Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra prezentărilor din Notele explicative, secțiunea Principii și politici contabile referitoare la efectele pandemiei Covid-19 asupra activității, unde este prezentat faptul că nu se estimează reduceri semnificative ale veniturilor din activitatea curentă datorate acestui context.

Opinia prezentului raport nu este modificată cu privire la acest aspect.

Alte informații – Raportul Administratorilor

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, 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, conținând 4 pagini, 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 2020, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru situațiile financiare

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

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare

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

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

În numele

MBO Audit&Accounting SRL

400379 Cluj-Napoca, str. Plopilor nr. 56 / 23

Nr. înregistrare în Registrul Public Electronic (*RPE*) publicat de

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

sub nr. FA1342

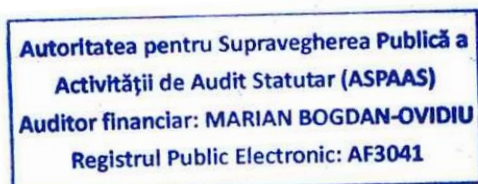
prin



Marian Bogdan-Ovidiu,

înregistrat în *RPE* cu nr. AF3041

Cluj-Napoca, 23 februarie 2021



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.



MBO Audit&Accounting SRL
CUI: 36661194; Nr. ORC: J12/3815/2016
Capital social: 1.000 ron
400379, Cluj-Napoca, str. Plopilor 56/23
tel: 0769 159 474
email: bogdan.marian@mboaudit.ro

23.02.2021

DECLARAȚIE DE INDEPENDENȚĂ

Către,

A acționarilor **STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Subscrisa MBO AUDIT&ACCOUNTING S.R.L. cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 56, tel.: 0769 159 474, cod unic 36661194, nr. de înregistrare la O.R.C. J12/3815/2016, înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS) cu nr. FA1342, reprezentantă de Marian Bogdan - Ovidiu auditor financiar înregistrat la ASPAAS cu nr. AF3041, în calitate de administrator,

Declarăm faptul că noi în calitate de auditor statutar, societatea ca atare și auditorul financiar responsabil de misiune implicat în misiunea de auditare a *situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar 2020* ale societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A** cu sediul în București, Șos. București-Ploiești, nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, am fost și suntem independenți față de această *Societate*.

Declarăm de asemenea că:

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



MBO Audit&Accounting SRL

CUI: 36661194; Nr. ORC: J12/3815/2016

Capital social: 1.000 ron

400379, Cluj-Napoca, str. Plopilor 56/23

tel: 0769 159 474

email: bogdan.marian@mboaudit.ro

- Cunoaștem amenințările la adresa independenței auditorului financiar prevăzute de *Codul Etic* elaborat de IFAC referitoare la
 - interesul propriu ;
 - auto-revizuirea ;
 - reprezentarea legală ;
 - familiaritatea ;
 - intimidarea
- și declarăm că nici MBO AUDIT&ACCOUNTING S.R.L. și nici auditorul responsabil de misiune nu s-au aflat în vreuna din aceste situații.

Cluj-Napoca
23.02.2021

MBO AUDIT&ACCOUNTING SRL
prin



Marian Bogdan-Ovidiu
auditor financiar – responsabil de misiunea de audit financiar

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

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

BVC	2021
Curs de schimb EUR/RON	4.95
TOTAL ACTIVE (x000 RON)	21,103
Venituri anuale (x000 RON)	
Star Residence Invest portofoliu initial 2020	1,255
Proiect 2	1,238
Total venituri anuale (x000 RON)	2,492

Cheltuieli operationale (x000 RON)	
Costuri de evaluare	-30
Costuri de audit	-15
Costuri administrative	-336
Taxe si impozite	-37
Amortizari	-181
Cheltuieli de mentenanta	-99
Cheltuieli cu emisiunea de titluri	-149
Total cheltuieli operationale (x000 RON)	-846

Cheltuieli cu dobanzile (x000 RON)	-297
------------------------------------	------

Rezultat brut	1,349
Impozit pe venit	-216
Profit net	1,133

Soldul imprumuturilor	4,950
Suma imprumutata	4,950
Suma rambursata	

Monica-Adriana Ivan, reprezentant al REIT CAPITAL S.A., Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.