



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Situatii financiare anuale si raportul administratorului

Star Residence Invest S.A.
2021

CONTINUT:

MESAJUL PRESEDINTELUI.....	3
INDICATORI PRINCIPALI.....	4
RAPORTUL ADMINISTRATORULUI.....	5
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE.....	10
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII	11
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE.....	12



MESAJUL PRESEDINTELUI



Stimati actionari,

Star Residence Invest S.A. incheie primul an de activitate, iar cu aceasta ocazie trecem in revista principalele evenimente si realizari ale activitatii noastre din anul 2021:

- **Veniturile din exploatare au fost de 1,22 milioane lei**, realizand practic o suprapunere perfecta cu proiectia prezentata in cadrul memorandumului prezentat cu ocazia plasamentului privat, respectiv cu ocazia admiterii la tranzactionare. Acest prim obiectiv bifat inseamna un grad de ocupare de 100%, fara nici o abatere de la plan, aspect de altfel previzibil prin soliditatea contractelor de inchiriere pe care le avem in desfasurare;
- **Patrimoniul imobiliar este de 10,9 milioane lei, +14%**, fata de 31 decembrie 2020;
- Crestere de **1,6 milioane lei (+18%)** a investitiilor imobiliare prin reevaluarea de la 31 decembrie 2021;
- Profitul net obtinut este de 0,67 milioane lei;
- **Randamentul** pentru primul an de activitate (faza I), prin cumularea aprecierii de capital si a rezultatului net din 2021 la capitalul initial, este de **23%**, aceasta valoare fiind obtinuta in conditii de prudentialitate, compania neavand contractat nici un credit bancar;
- **5,7 milioane lei** atrase in cadrul operatiunii de majorare a capitalului (faza II).

In ceea ce priveste perspectivele pentru anul 2022, in conditiile mediului puternic inflationist **ne asteptam la o majorare a dobanzilor**, care va implica **o tranzitie a pietei imobiliare**, de la *o piata a cumparatorilor* la o piata puternic dominata de *inchirieri*. Pentru Star Residence Invest, inseamna 3 oportunitati majore : (a) posibilitatea mai mare de negociere cu dezvoltatorii, corelata cu pozitia insemnata de cash (**6,7 milioane lei**) ; (b) perspective mai bune de inchiriere pentru patrimoniul detinut ; (c) compania nu are niciun fel de angajament financiar-bancar, iar in functie de oportunitatile oferite de piata, ar putea lua in calcul achizitionarea de active imobiliare prin finantare mixta (aport propriu + credite bancare) cu scopul de a imbunatati randamentul capitalului propriu.

David Canta,

Presedinte CA Reit Capital (administrator Star Residence Invest SA)

**PRINCIPALII INDICATORI 2021***Total active imobilizate***10,930,902**
+11.0%
(2020: 9,619,514)*Active nete /
Numar de actiuni***0.26**
+5.10%
(2020: 0.24)*Active totale /
Datorii curente***10.41**
+72.4%
(2020: 6.04)*Active curente /
Datorii curente***4.6**
+331%
(2020: 1.07)*Disponibilitati /
Datorii curente***3.58**
+2438%
(2020: 0.14)



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021

Statutul societatii si activitatea in exercitiul financiar

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

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

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

La 31 Decembrie 2021, societatea a inregistrat un profit in valoare de 691.969 lei.

Situatia conturilor de trezorerie ale societatii in RON:

Conturi in lei	6.726.573
Conturi in valuta (echivalent lei)	-
Casa	-

Performanta entitatii la 31.12.2021 (in RON):

Indicatori	2020	2021
Venituri din exploatare	204.000	1.224.001
Cheltuieli din exploatare	(60.592)	(499.716)
Rezultat din exploatare	143.408	724.285
Venituri financiare	-	-
Cheltuieli financiare	-	(2)
Rezultatul financiar	-	(2)
Profitul brut	143.408	724.283
Impozitul pe profit/venit	(6.120)	(32.314)
Profitul net/perdere	137.288	691.969

Pozitia entitatii la 31.12.2021 (in RON):

Indicatori	2020	2021
Active imobilizate	9.619.514	10.930.902
Din care:		
Imobilizari necorporale	80.958	-
Imobilizari corporale	9.538.556	10.930.902
Active circulante	2.062.229	8.639.126
Din care:		
Creante	1.789.507	1.912.553
Disponibilitati	272.722	6.726.573
Datorii curente	1.934.455	1.879.288
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	-	-
Total active minus datorii curente	9.747.288	17.690.798
Capitaluri proprii	9.747.288	17.690.798



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021

Mediul economic general

Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confrunta:

Riscul de piata

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

In plus, actuala criza globala la nivel sanitar si economic data de pandemia COVID-19 care a început la finalul anului 2019 în China și a generat o pandemie globala începând cu primele luni ale anului 2020, a avut ca rezultat, printre altele, o reducere substantiala a activitatii economice și un nivel scazut al finantarii pietei de capital, nivele scazute de lichiditate și o volatilitate foarte ridicata a burselor de valori.

Incertitudinile de pe pietele financiare internationale pot determina o serie de falimente ale unor companii și interventia statului prin diverse masuri de contracarare a efectelor negative, mai ales prin politici fiscal-bugetare tinite 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 2021.

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 finantarilor din economie s-a redus semnificativ în ultima vreme. Aceasta poate afecta capacitatea Societatii de a obtine noi împrumuturi și/sau de a refinanta împrumuturile existente în termeni și conditii similare cu finantarile precedente.

In concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra pozitiei financiare a Societatii a scaderii în continuare a lichiditatii pietelor financiare și a creșterii volatilitatii cursului de schimb al monedei nationale și a indicilor pietelor de capital. Conducerea considera ca a luat toate masurile necesare pentru a asigura continuitatea Societatii în conditiile actuale.

Dezvoltarea previzibila a entitatii:

Societatea isi va continua în mod normal functionarea, fara a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii, pastrandu-si ritmul de activitate si pe parcursul anului 2022.



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 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 2022 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 31.12.2021 si contul de profit si pierderi corespund datelor din balanta de verificare incheiata la data de 31.12.2021 si reflecta datele inregistrate in evidenta contabila.

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

Activitatile din domeniul cercetarii și dezvoltarii:

STAR RESIDENCE INVEST S.A nu a intreprins in anul 2021 nicio activitate in domeniul cercetarii si dezvoltarii.

Alte informatii relevante cu privire la exercitiul financiar incheiat :

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

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

Astfel, bilantul contabil a fost intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din balanta conturilor analitice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la intocmirea acestuia si a anexelor sale.

Inregistrarile in contabilitate s-au efectuat pe baza documentelor justificative, cu respectarea principiilor contabilitatii si a regulilor si metodelor contabile prevazute de reglementarile in vigoare.

Posturile din bilant corespund cu datele inregistrate in contabilitate, puse de acord cu situatia patrimoniului, stabilita in urma inventarierii anumitor datorii si active detinute de societate.

Societatea nu are credite sau imprumuturi bancare.

Deconturile lunare privind TVA, raportarile privind obligatiile fata de bugetul de stat, bugetul asigurarilor sociale si fondurile speciale au fost intocmite si inaintate organelor de drept la termenele prevazute.



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021

Obligatiile fata de bugetul statului au fost corect stabilite si achitate la timp. Cu toate acestea, sistemul fiscal din România este supus multor interpretari și modificari constante. Cu toate ca valoarea impozitului datorat pentru o anumita tranzactie poate fi extrem de mica, este posibil sa se aplice dobânzi considerabile daca acestea sunt calculate ca procent din valoarea datoriei neachitate, stabilita în cuantum de 0,04% pe zi. În România termenul prescriptiei pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Fata de cele de mai sus propunem descarcarea administratorului in totalitate si fara rezerve pentru mandatul exercitiului financiar pana la 31.12.2021

Administratori,

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A.
SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Note	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Investitii imobiliare	3	10.586.519	9.538.555
Imobilizari corporale	3	344.383	-
Imobilizari necorporale	3	-	80.958
Total active imobilizate		<u>10.930.902</u>	<u>9.619.514</u>
Active circulante			
Creante comerciale si alte creante	4	1.911.840	1.789.507
Conturi la banci	5	6.726.573	272.722
Total active circulante		<u>8.638.413</u>	<u>2.062.229</u>
Total active		<u>19.569.315</u>	<u>11.681.743</u>
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	7	15.311.294	9.610.000
Rezerve din reevaluare	3	1.599.714	-
Alte rezerve	8	43.078	6.864
Rezultat reportat		736.713	130.423
Total capitaluri proprii		<u>17.690.799</u>	<u>9.747.288</u>
Datorii curente			
Datorii comerciale si alte datorii	8	1.878.515	1.934.455
Total datorii curente		<u>1.878.515</u>	<u>1.934.455</u>
Total datorii		<u>1.878.515</u>	<u>1.934.455</u>
Total capitaluri proprii si datorii		<u>19.569.315</u>	<u>11.681.743</u>

**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII PENTRU ANUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Note	31-Dec-21	31-Dec-20
Venituri din inchirieri	9	1.224.000	204.000
Cheltuieli cu utilitatile		(26.817)	-
Profit brut		1.197.183	204.000
Cheltuieli generale si administrative		(184.576)	(12.499)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea		(288.326)	(48.093)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare		1	-
Profit din operatiuni		724.283	143.408
Cheltuieli financiare nete		(2)	-
Profit inainte de impozitare		724.280	143.408
Cheltuieli cu impozitul pe venit		(32.314)	(6.120)
Rezultatul perioadei		691.966	137.288



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

1. Informatii despre Companie

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

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

2. Politicile contabile adoptate

2.1. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare ale societatii STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

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

In Romania s-a declarat starea de urgenta generata de pandemia cu COVID – 19 in luna martie 2020. Managementul Companiei, monitorizeaza si analizeaza permanent situatia, atat pe plan local cat si international, iar la data situatiilor financiare nu se estimeaza reduceri semnificative ale veniturilor din activitatea curenta avand in vedere industria, obiectul de activitate al societatii si analiza rezultatelor de la inceputul crizei si pana la data prezenta. In functie de evolutia situatiei, vor fi luate masurile ce se impun pentru a diminua efectele negative cauzate de efectele pandemiei asupra intregului mediu de afaceri.

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

Principiul prudentei :

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

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

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

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

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

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

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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

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

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

2.2. Moneda de raportare

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

2.3. Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

Aceste situatii financiare individuale cuprind:

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

2.4. Situatii comparative

Societatea este infiintata in cursul anului 2020 si prezinta situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2021.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

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

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

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

2.6. Continuitatea activitatii

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

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

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

2.7. Conversii valutare

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

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

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

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

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021**

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

Moneda	31-Dec-21
LEU/USD	4.3707
LEU/EUR	4.9481

2.8. Reguli generale de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

2.9. Active imobilizate

Imobilizari necorporale

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

Imobilizari corporale

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

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

Cheltuieli ulterioare

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

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

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

Imobilizari in curs de executie

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

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

Amortizarea

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

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

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

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

Imobilizari financiare

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

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

Cedarea si casarea

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

2.10. Active circulante

Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci când:

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

Creante

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

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

Investitii pe termen scurt

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

Casa si conturi la banci

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

Contabilitatea disponibilitatilor aflate in banci/casierie si a miscarii acestora, ca urmare a incasarilor si platilor efectuate, se tine distinct in lei si in valuta. Operatiunile financiare in lei sau in valuta s-au efectuat cu respectarea regulamentelor emise de Banca Nationala a României si a reglementarilor emise in acest scop.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

2.11. Imprumuturi

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

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

2.12. Datorii

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

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

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

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

2.13. Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

Leasing operational

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

2.14. Provizioane

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

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

2.15. Subventii

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

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

2.16. Capital social

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

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

2.17. Rezerve legale

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

2.18. Dividende

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

2.19. Venituri

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului care conduc la ajustarea situatiilor financiare anuale, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 408 "Furnizori - facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienti - facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative

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

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

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

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

2.20. Impozite si taxe

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

2.21. Costurile indatorarii

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

2.22. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor astfel:

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

- pentru erorile ne semnificative aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.
Inregistrarea stornarii unei operatiuni contabile aferente exercitiului financiar curent se efectueaza prin corectarea cu semnul minus a operatiunii initiale (stornare in rosu).

3. Active imobilizate

Elemente de active	Valoarea bruta			Sold la 31.12.2020
	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri	
Cheltuieli de constituire	97.150	-	97.150	-
Investitii imobiliare	9.570.457	1.599.714	583.652	10.586.519
Mobilier, ap.birotica, echip. de protectie a val. umane si mat. si alte active corporale	-	389.867	-	389.867
Total	9.667.607	1.989.581	680.802	10.976.386

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare si provizioane)			Sold la 31.12.2020
	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri sau reluari	
Cheltuieli de constituire	16.192	80.958	97.150	-
Investitii imobiliare	31.901	161.883	193.784	-
Mobilier, ap. birotica, echip.de protectie a val. Umane si mater. Si alte active corporale	-	45.484	-	45.484
Total	48.093	288.325	290.934	45.484

La 31 decembrie 2021 investitiile imobiliare au fost reevaluate inregistrandu-se o crestere de valoare de 1.599.714 lei.

4. Creante

Creantele detinute de Societate la 31 Decembrie 2021 sunt prezentate in tabelul urmatoare :

	31.12.2021	31.12.2020
Clienti interni	121.380	-
TVA de recuperat	1.789.507	1.789.507
Alte creante	952	-
Furnizori – debitori servicii	714	-
Total	1.912.553	1.789.507

5. Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 31.12.2021 sunt prezentate in tabelul urmatoare:

	31.12.2021	31.12.2020
Conturi la banci in lei	6.726.573	272.722
Total	6.726.573	272.722



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

6. Datorii

La data de 31 Decembrie 2021 Societatea are doar datorii pe termen scurt, prezentate in tabelul urmator:

	31.12.2021	31.12.2020
Furnizori	-	109.948
Impozit pe venit	4.774	6.120
TVA de plata	56.068	-
Asociati conturi curente	1.818.387	1.818.387
Total	1.879.229	1.934.455

La data de 31.12.2021, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In decursul anului 2021, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

7. Capitalul social

Capitalul social la data de 31.12.2021 este de 15.311.294 lei. reprezentand 76.556.472 actiuni a 0.2 lei fiecare, din care total aport in numerar 5.740.837 lei si total aport natura: 9.570.457 lei.

In decembrie 2021, ca urmare a majorarii de capital social prin oferta publica. au fost emise un numar de 14.253.236 drepturi de preferinta REITR01, pentru care s-au decontat sume în cuantum de 5.701.294,40 lei.

8. Rezerva legala

La data de 31.12.2021 Societatea are constituita o rezerva legala in valoare de 43,078 RON.

9. Venituri si cheltuieli

Principala activitate generatoare de venituri este reprezentata de inchirierea portofoliului imobiliar initial, respectiv cele 24 de apartamente si 16 parcare exterioare din incinta cartierului rezidential Greenfield Baneasa, astfel in anul 2021 Societatea a inregistrat un venit in valoare de 1,224,000 lei (2020 venit de 204,000 lei)

In decursul anului 2021 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

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

Societatea nu are la data de 31.12.2021 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant. De asemenea, Societatea nu are angajamente privind pensiile si entitatile afiliate sau asociate.

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

Societatea nu a acordat in anul 2021 avansuri si/sau credite membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate in numele membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere sub forma garantiilor de orice fel.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

11. 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.

În luna martie 2022 Societatea a încasat TVA-ul de recuperat în suma de 1,789,507 lei. Această sumă a stins ulterior datoria pe care Societatea o avea către asociați.

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 2021.

Pandemia Covid-19 are un impact global și afectează semnificativ entitățile pe toate planurile. În primele luni ale anului 2020 guvernele iau măsuri din ce în ce mai restrictive în vederea protejării populației și reducerii ariei de proliferare a virusului. Măsurile 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 neîndeplinirii 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.

12. Tranzacții cu parti legate

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) Societății 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 Societății dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

(i) entitatea și Societatea sunt membre ale aceluși grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate- mamă, filiala și filiala 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 aceluși tert;

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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar Societatea reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

(vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana identificata la pct. 474;

(vii) o persoana identificata la pct. 474 subpct. (i) influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului- cheie din conducerea entitatii raportoare sau al societatii-mama a entitatii raportoare.

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

a) valoarea tranzactiilor;

b) valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor, si:

(i) termenii si conditiile acestora, inclusiv daca sunt garantate, si natura contraprestatiei de decontat; si

(ii) detalii privind garantiile date sau primite;

c) provizioanele privind creantele indoielnice aferente valorii soldurilor scadente; si

d) cheltuiala recunoscuta in timpul perioadei cu privire la creantele nerecuperabile sau indoielnice datorate de partile legate.

Natura tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate:

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

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

Denumirea	Sold la 01.01.2021	Achizitii an 2021	Plati/aport 2021	Sold la 31.12.2021
Impact Developer & Contractor S.A	107.757,23	49.317,95	158.137,5	(1.062,32)

**ADMINISTRATOR,
REIT CAPITAL S.A.**

Calitatea: Persoane juridice autorizate,

Semnatura _____

**INTOCMIT,
SC IFCONT ELINCOR SRL**

membre CECCAR

Semnatura _____
**Nr. Inregistrare in organismul profesional
0014208/31.03.2019**