

STAR RESIDENCE INVEST S.A

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

Data raportului:	20 August 2024
Denumirea emitentului:	STAR RESIDENCE INVEST S.A
Sediul social:	Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, Jud. Cluj
Numărul de telefon/fax:	0735514941
Codul unic de înregistrare:	J 12/46/2023
CUI	43151040
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Sistemul multilateral de tranzacționare - piața AeRO segment Premium
Capitalul social subscris și vărsat:	15.311.294,40
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	Acțiuni ordinare, nominative, valoare nominală 0,2 lei, simbol REIT

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J 12/46/2023, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), raporteaza în conformitate cu prevederile legii 24/2017 și Regulamentului ASF nr.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață raporteaza situatiile financiare intocmite pentru semestrul I 2024, neauditate.

I. Indicatori

Indicator	S1 2024	
	2023	2024
Cifra de afaceri netă	612.000	31.849
Rezultatul brut	458.601	(53.055)
REZULTATUL NET	375.964	(66.172)

II. Situația economico-financiară

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

2.1. Analiza poziției financiare

În primul semestru al exercițiului financiar 2024, activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, se mențin la o valoare apropiată de cea înregistrată la începutul anului iar activele circulante au înregistrat o ușoară creștere pe fondul creșterii disponibilităților (tabel nr. 1).

Tabel nr. 1. Indicatori de bilanț (lei)

Pozitii bilantiere	01.01.2024	30.06.2024	Variație procentuală (30.06/ 01.01.2024)	Pondere în Total Activ, la 30.06.2024
Active Imobilizate	23.979.425	23.761.983	-0.91%	93.15%
Imobilizari Necorporale	-	-	0%	-%
Imobilizari Corporale	23.979.425	23.761.983	-0.91%	93.15%
Imobilizări Financiare	-	-	-	-
Active Circulante	1.415.307	1.746.885	23.43%	6.85%
Stocuri	0	24.790	-	0.01%
Creanțe	276.923	146.662	-47.04%	0.57%
Casa și conturi la bănci	1.138.384	1.600.223	40.57%	6.27%
Cheltuieli în avans	0	0	0%	%
Total Active	25.394.732	25.508.868	0.45%	

Creșterea valorică a activelor circulante este determinată de variația în același sens a conturilor la bănci.

În perioada de raportare, deprecierea activelor imobilizate este nesemnificativă, determinând o scădere a activului total cu doar 217.442 lei, respectiv de -0.91%.

Capitalul social rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând 60% din pasivul total.

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

Poziții bilanțiere	01.01.2024	30.06.2024	Variație procentuală (30.06 / 01.01.2024)	Pondere în Total Pasive, 30.06.2024
Datorii pe termen scurt	5.321.886	5.502.193	3.39%	27.50%
Datorii pe termen lung	0	0	-	-%
Total Datorii	5.321.886	5.502.193	3.39%	27.50%
Capital social	15.311.294	15.311.294	0%	-
Prime de capital	0	0	-	-
Rezerve	3.875.544	3.810.066	-1.69%	-
Rezultatul reportat	440.069	951.487	116.21%	-
Rezultatul perioadei	477.212	(66.172)	-113.87%	-
Repartizarea profitului	(31.273)	0	-	-
Total Capitaluri Proprii	20.072.846	20.006.675	-0.33%	

Datoriile pe termen scurt cele mai reprezentative la începutul perioadei fiind datoriile către furnizori

de imobilizari in valoare de 5.224 mii lei, acestea urmand a fi achitate conform scadentelor din contract.

2.2. Analiza performanței financiare

Tabel nr.3 Contul de profit și pierdere

Indicatori (valorile sunt exprimate în lei)	30 iunie 2023	30 iunie 2024	Varia 20 24/	Pondere în categoria relevantă (30.06.2024)
Venituri din exploatare	612000	93055	-84.79%	100.00%
Cifra de afaceri netă, din care:	612000	31849	-94.80%	34.23.%
Producția vândută	612000	31849	-94.80%	34.23.%
Venituri vanzare marfuri	-	-	-	-%
Alte venituri din exploatare	-	61206	-	65.77%
Cheltuieli de exploatare	369919	147512	-60.12%	100%
Cheltuieli materiale și utilități	175288	238763	36.21%	161.86%
Cheltuieli privind mărfurile	-	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	-	-	-%	-%
Ajustări active imobilizate	194631	(308693)	-258.60%	-209.27%
Alte cheltuieli de exploatare	-	217442	-%	-%
Rezultatul din exploatare	242081	(54457)	-122.50%	-
Venituri financiare	216520	4809	-97.78%	-
Cheltuieli financiare	-	3407	-%	-
Rezultatul financiar	216520	1402	-99.35%	-
Venituri totale	828520	97864	-88.19%	-
Cheltuieli totale	369919	150919	-59.20%	-
Rezultatul brut	458601	(53055)	-111.57%	-
Impozitul pe venit micro/profit	82637	13117	-84.13%	-
REZULTATUL NET	375964	(66172)	-117.60%	

2.3. Analiza fluxurilor de numerar

Finele primului semestru al anului 2024, concretizează un sold al trezoreriei de 1600223 lei, cu 461839 lei mai mult decât la începutul exercițiului.

2.4. Principalii indicatori economico-financiar

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

Tabel nr. 4 Indicatori economico-financiar

INDICATOR	INTERVAL OPTIM	dec.23	iun.24
Lichiditate curenta (AC/DC)	>2	0.27	0.32
Lichiditate imediata (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	0.27	0.32

Lichiditate rapida (Disponibilitati/Datorii curente)	>0,5	0.21	0.29
Solvabilitate financiara (TA/TD)	>1	4.77	4.64
Solvabilitate patrimoniala (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	79.04%	78.43%
Rata de indatorare (DT/TA)%	<80%	20.96%	21.57%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, se menține pe un trend descendent în perioada de raportare, având în vedere achiziția unor imobile-teren cu termen de plată la finele anului de raportare.

Scaderea bonității pe termen scurt în primele 6 luni ale anului 2024 a fost determinată de creșterea datoriilor care însă se afla în cadrul termenului de scadență potrivit contractului încheiat și de asemenea pe fondul rezilierii contractului de închiriere care nu a mai generat venituri

Solvabilitatea, spre deosebire de lichiditate, extinde aria temporală a analizei pe o perioadă mai îndelungată, în vederea estimării rezilienței entității la presiunea financiară exercitată de obligațiile de plată pe termen lung. Concret, capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, exprimată prin indicatorul solvabilității financiare, se situează peste pragul minim de referință, activele totale ale societății acoperind nivelul datoriilor totale de 4.64 ori. Autonomia financiară este reflectată la nivelul capitalurilor proprii ale societății, a căror pondere în totalul surselor de finanțare scade până la 78.43%, situându-se la un nivel ușor mai mic față de începutul perioadei și cu 48.43 p.p peste nivelul minim recomandat.

Inexistența datoriilor pe termen lung, reflectată în evoluția gradului de îndatorare demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii. La 30.06.2024, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice, precum și un nivel redus de risc financiar

III. Analiza activității emitentului

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

IV. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

Situațiile financiare interimare întocmite la 30 iunie 2024 care au stat la baza întocmirii prezentului raport semestrial nu au fost auditate.

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2024

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 3100/ 2024	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2024	30.06.2024
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	23.979.425	23.761.983
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	23.979.425	23.761.983
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)	276.923	146.662
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	276.923	146.662
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.138.384	1.600.223
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	1.415.307	1.746.885
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+467+473***+509+5186+519)	15	13	5.321.886	5.502.193
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-3.906.579	-3.755.308
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	20.072.846	20.006.675
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+467+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 perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23			
Sume de reluat într-o perioada 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	15.311.294		15.311.294
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	15.311.294		15.311.294
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31			
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32			
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33			
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34			
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35			
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	3.764.160		3.698.682
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	111.384		111.384
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38			
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)					
SOLD C (ct. 117)	43	41	440.069		951.487
SOLD D (ct. 117)	44	42	0		0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE					
SOLD C (ct. 121)	45	43	477.212		0
SOLD D (ct. 121)	46	44	0		66.172
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	31.273		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	20.072.846		20.006.675
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47			
Patrimoniul privat (ct. 1017) /)	50	48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	20.072.846		20.006.675

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

REIT CAPITAL SA .

INTOCMIT,

Numele și prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Semnătura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2024

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Perioada de raportare		
		01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A	B	1	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	612.000	31.849
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	612.000	31.849
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	612.000	31.849
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	0	0
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13		61.206
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	612.000	93.055
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	0	0
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	0	0
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19		16.285
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)		1.255
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		1.910
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	0	0
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	0	0
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	0	0

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	0	217.442
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)		217.442
a.2) Alte cheltuieli (ct. 6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	0	0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	194.631	-308.693
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	194.631	0
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	0	308.693
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	175.289	222.478
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	175.289	216.954
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	36	33	0	4.179
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	0	0
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	0	0
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	39	33c (309)	0	0
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)	0	0
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	0	0
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	0	0
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	0	1.066
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	0	0
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	0	0
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36	0	0
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	0	279
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	53	41	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	369.920	147.512
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	242.080	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	54.457
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	0	0

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	216.521	4.809
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	0	0
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49	0	0
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	0	0
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	216.521	4.809
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	0	0
- Venituri (ct.786)	67	55	0	0
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	0	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	0	0
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	0	3.407
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	0	3.407
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	216.521	1.402
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	828.521	97.864
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	369.920	150.919
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	458.601	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	53.055
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	82.637	13.117
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)	0	0
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)	0	0
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67	0	0
24. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	82	67a (317)	0	0
25. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68	0	0
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 67a - 68 - 66a + 66b)	84	69	375.964	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 67a + 68 - 64 + 66a - 66b)	85	70	0	66.172

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.3100/ 2024)- 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”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.3100/ 2024)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA .

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2024

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.3100 / 2024	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01				
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02	1		66.172	
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante - total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți - total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale - total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19				
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	21	20				
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B		B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21	22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23		23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24		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.	30.06.2023	30.06.2024
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.	30.06.2023	30.06.2024
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.	30.06.2023	30.06.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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:	68	57	121.380	
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	3.127	145.626
- creanțe în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	2.866	
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		145.365
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	261	261
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71		1.037
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73		1.037
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84		
- în lei (ct. 5311)	99	85		
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	7.085.190	1.600.223
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	7.085.190	1.197.133
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90		403.090
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	70.694	5.502.193
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	-2.053	5.502.692
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	72.747	0
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112		
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	72.747	
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122			-499	
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123			201	
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124			-700	
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economice ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	15.311.294		15.311.294	
- acțiuni cotate 4)	150	131				
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133	15.311.294		15.311.294	
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
A		B	1		2	
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
A		B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
A		B	1		2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	15.311.294	X	15.311.294	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.430.743	42,00	6.430.743	42,00
- deținut de persoane fizice	170	151	8.880.551	58,00	8.880.551	58,00
- deținut de alte entități	171	152				

XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
			2023	2024
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)	290.449	
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	2023	2024
- dividendele interimare repartizate ⁸⁾	173	152b (315)		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
Venituri obținute din activități agricole	178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
- inundații	180	157b (323)		
- secetă	181	157c (324)		
- alunecări de teren	182	157d (325)		

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE

Intocmite in conformitate cu

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

la data de 30 iunie 2024

Politicile contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Raportările semestriale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru semestrul I încheiat la 30 iunie 2024 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

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

Principiul prudenței :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Moneda de raportare

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

1.3. Bazele întocmirii situațiilor financiare

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

cu:

- ✓ Legea 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 modificările și completările ulterioare („OMF 1802/2014”)

Aceste raportari contabile individuale cuprind:

- ✓ Situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
- ✓ Cont prescurtat de profit si pierdere;
- ✓ Note la raportarile financiare individuale.

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

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

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

1.4. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea raportarilor 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 raportarilor 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).

1.5. Continuitatea activității

Prezentele raportari financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea 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 raportarilor financiare este justificată.

Previziunile conducerii sunt acelea ca societatea își va desfășura activitatea în continuare, în parametri normali.

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

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

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

Ratele de schimb LEU/USD și LEU/EUR la 30 iunie 2024, au fost după cum urmează:

Moneda	30 iunie 2024
LEU/USD	4.6489
LEU/EUR	4.9771

1.7. Reguli generale de evaluare:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Active imobilizate

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

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

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

Societatea include în categoria imobilizărilor corporale exclusiv bunurile care pe langa criteriile de mai sus au un cost initial mai mare de 2.500 lei. Imobilizările corporale deținute de Societate sunt evaluate la cost istoric.

Cheltuieli ulterioare

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

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

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

Imobilizări în curs de execuție

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

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

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

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

Denumire activ imobilizat	Durata de viata	Metoda de amortizare
Cheltuieli de constituire	1 an	Liniara
Investitii imobiliare	50 ani	Liniara
apartamente		
locuri de parcare	10 ani	Liniara

Terenurile si imobiliarile 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.

1.9. Active circulante

Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci cand:

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

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

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

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

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

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

La data bilanțului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin

costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci 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 înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienți incerti sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții), creanțele incerte, respectiv acele creante al caror termen de incasare creantelor a depasit 360 de zile.

Investitii 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.

1.10. Imprumuturi

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

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

1.11. Datorii

Obligatiile comerciale sunt înregistrate 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 înregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

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

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

1.12. Contracte de leasing 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. Plățile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca și cheltuieli în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

1.13. 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.

1.14. 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.

1.15. Capital social

Capitalul social este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind varsămintele de capital.

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

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

Capitalului social subscris în valută se înregistrează 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 vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

1.16. Rezerve legale

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social versat în conformitate cu prevederile legale.

1.17. Dividende

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

1.18. Venituri

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

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

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

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

În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului care conduc la ajustarea situațiilor financiare anuale, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 "Furnizori

- facturi nesoșite", 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 generală a asociațiilor / acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

1.19. Impozite și taxe

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

1.20. 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.

1.21. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

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

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

2. Active imobilizate

- RON -

Elemente de active	Valoarea brută			
	Sold la 31.12.2023	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2024
Cheltuieli de constituire				
Cheltuieli de dezvoltare				
Conces., brevete, licențe, mărci com., dr. și active sim.				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte imobilizări necorporale				
Terenuri	11.450.223			11.450.223
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare	12.262.793			12.262.793
Instalații tehnice și mijloace de transport				0
Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale	389.867			389.867
Imobilizari financiare				

Imobilizari corporale in curs de executie				
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale		-		
Total	24.102.883			24.102.883

- RON -

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare și provizioane)			
	Sold la 31.12.2023	Creșteri	Reduceri sau reluari	Sold la 30.06.2024
Cheltuieli de constituire				
Cheltuieli de dezvoltare				
Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte imobilizări necorporale				
Terenuri				
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare		197.94 9		197.949
Instalații tehnice și mijloace de transport				
Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. Si alte active corporale	123.458	19.493		142.951
Imobilizari financiare				
Total	123.458	217.442		340.900

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

3. Active circulante

Stocuri

La 30.06.2024 societatea detine stocuri de obiecte de inventar.

Creante

Creantele detinute de Societate la 30.06.2024 sunt prezentate in tabelul urmator :

RON -

Creante	30.06.2023	30.06.2024
Furnizori - debitori	-	-
Cienti interni	121.380	-
Cienti-externi	-	-
Cienti - Facturi de intocmit	-	-
Cienti incerti sau in litigiu	-	-
Provizioane pentru creante incerte	-	-
Impozit pe profit	-	-
Retineri din salarii datorate tertilor	-	-
Avansuri acordate personalului	-	-
TVA de recuperat	-	144.693
TVA neexigibila	-	671
Debitori diversi	-	-
Alte creante	-	1.037
Alte creante fata de bugetul de stat	-	261
Furnizori – debitori servicii	-	-
Total	121.380	146.662

Casa si conturi la banci

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

- RON -

Casa si conturi la banci	30.06.2023	30.06.2024
Conturi la banci in lei	7.085.190	1.197.133
Conturi la banci in valuta	-	403.090
Casa in lei	-	-
Casa in valuta	-	-
Sume in curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
Total	7.085.190	1.600.223

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.

Cheltuieli in avans	30.06.2023	30.06.2024
Abonamente diverse	-	-
Ch.Inreg In Avans Cu Asigurari Constructii	-	-
Asigurari auto	-	-
Comision analiza contract leasing	-	-
Impozit auto	-	-
Total	-	-

5. Datorii

Datoriile Societatii la 30.06.2024 sunt prezentate in tabelul urmatoar:

- RON -

Datorii	30.06.2023		30.06.2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Alte împrumuturi și datorii asimilate				
Furnizori	-2.053		5.322.554	
Clienți Creditori			180.138	
Personal - salarii datorate	-		-	
Retineri din salarii datorate tertilor	-		-	
Asigurări sociale	-		-	
Impozit dividende	-		-	
Creditori diversi	-		-	
Impozitul pe venituri de natura salariilor	-		-	
Impozit pe profit	52.940		-	
Impozit pe venit	586		-	
TVA de plata	19.221		-	
Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate				
Asociați conturi curente	-		-	
Credite bancare pe termen scurt	-			
Alte datorii	201		499	
Dobanzi de plata	-			
Total	70.895	-	5.502.193	-

La data de 30.06.2024, societatea nu are în derulare contracte de leasing financiar sau operational. În primul semestru al anului 2024, societatea nu a avut în derulare contracte de credit.

6. Provizioane

La 30.06.2024 societatea nu are constituite provizioane asupra creanțelor.

7. Venituri in avans

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

În acest cont se înregistrează, în principal, veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare. La data de 30.06.2024 societatea nu are înregistrate venituri in avans.

Subventii

In primul semestru al anului 2024, societatea nu a primit subventii.

8. Capitaluri proprii

Capitalul social la data de 30.06.2024 este de 15.311.294,40 lei, reprezentand 76.556.472 actiuni a 0.2 lei fiecare.

Rezerva legala

La data de 30.06.2024 rezerva legala este in valoare de 111.384 RON.

9. Venituri si cheltuieli

In decursul primului semestru al anului 2024 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

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

Societatea nu are la data de 30.06.2024 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in raportarile financiare

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

Societatea nu a acordat in primul semestru din anul 2024 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.

10. Evenimente ulterioare

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

Nu au existat evenimente ulterioare care necesită ajustari sau prezentarea lor în raportarile financiare pentru semestrul care s-a încheiat la 30 Iunie 2024.

La data de 02.08.2024, societatea a emis raport current cu privire la vanzarea de active, respectiv:

Star Residence Invest informeaza actionarii si investitorii ca a incheiat in perioada de 30.07.2024-01.08.2024, cinci tranzactii de vanzare a unor active din portofoliu, respectiv [4] apartamente si [7] parcare, pretul total fiind de 733.000 euro, TVA inclus. La semnarea contractelor de vanzare s-a stabilit termen de incasare a sumelor de 5 zile. Intrarea in pragul de semnificatie in vederea efectuarii prezentei raportari s-a produs la data de 01.08.2024. Vom continua demersurile de valorificare a patrimoniului imobiliar detinut cautand sa identificam cele mai bune solutii in acest sens

Tranzactii cu parti legate

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

deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;

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

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

O entitate este legată 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.

DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J12/46/2023, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), declaram pe propria raspundere ca, dupa cunostintele noastre, situatiile financiar-contabile individuale la data de 30.06.2024, neauditare, intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale STAR RESIDENCE INVEST S.A. si Raportul Consiliului de Administratie este intocmit in conformitate cu prevederile ASF si cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Companiei precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate. STAR RESIDENCE INVEST S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

ADMINISTRATOR,

REIT CAPITAL S.A.

Calitatea: Persoane juridice autorizate, membre CECCAR

INTOCMIT,

SC IFCONT ELINCOR SRL

Nr. Inregistrare in organismul profesional
0014208/31.03.2019