

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile si
completarile ulterioare
la data si pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2024**

Politicele contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare ale societatii STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

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

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

Principiul prudentei :

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

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

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

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

Principiul 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 și de datorii sunt evaluate separat.

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

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

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

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

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

1.2. Moneda de raportare

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

1.3. Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

Aceste situatii financiare individuale cuprind:

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

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

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“RON”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si 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.

1.4. Situatii comparative

Societatea este infiintata in cursul anului 2020 si prezinta situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2024.

1.5. 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 raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

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

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

1.6. Continuitatea activitatii

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

1.7. Conversii valutare

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

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

Elementele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, creanțe și datorii în valută) sunt evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar comunicat de BNR și valabil la data încheierii exercițiului financiar. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între

cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercițiului financiar, se înregistrează la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

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

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2024, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2024
LEU/USD	4.7768
LEU/EUR	4.9741

1.8. Reguli generale de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Active imobilizate

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

Imobilizari necorporale

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

Imobilizari corporale

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

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

Imobilizările corporale de natura bunurilor imobile deținute de Societate sunt înregistrate la valoarea reevaluată.

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

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 aditional in valoarea activului.

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

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

Imobilizari in curs de executie

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

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

Amortizarea

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

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

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

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

Denumire activ imobilizat	Durata de viata	Metoda de amortizare
Mobilier	10 ani	Liniara
Investitii imobiliare apartamente + locuri de parcare	50 ani	Liniara
Amenajarea terenurilor parcare	10 ani	Liniara

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

Imobilizari financiare

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

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

Cedarea si casarea

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

1.10. Active circulante

Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci când:

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

Stocuri

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

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

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

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 acesteia la costurile de producție.

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

Creante

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

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

Investiții pe termen scurt

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

Casa si conturi la banci

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

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

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

1.11. Imprumuturi

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

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.

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

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

1.13. Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

Leasing operational

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

1.14. 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.

1.15. 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.

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

1.16. Capital social

Capitalul social este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital fiind in valoare de 15.311.294 lei.

Capitalul social este compus din 76556472 actiuni, din care nr. actiuni nominative: 76556472, valoarea unei actiuni: 5 LEI, din care total aport in numerar 5.740.837 lei si total aport natură: 9570457 lei.

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

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

1.17. 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.

1.18. Dividende

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

1.19. Venituri

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

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

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor, aceasta nu 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 hotararii adunarii generală a asociaților / acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

1.20. Impozite si taxe

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

1.21. Costurile indatorarii

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

1.22. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

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

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

2. Active imobilizate

- RON -

Elemente de active	Valoarea brută			
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
Terenuri - investitii imobiliare	11.450.223			11.450.223
Investitii imobiliare - apartamente si parcare	12.262.793		4.900.976	7.361.816

Elemente de active	Valoarea brută			
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale	389.867		167.082	222.785
Imobilizari financiare	0			0
Total	24.102.882		5.068.058	19.034.824

- RON -

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare și provizioane)			
	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2024
Investitii imobiliare		346.452	224.474	121.978
Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. Si alte active corporale	123.457	34.346	64.977	92.826
Imobilizari financiare				
Total	123.457	380.798	289.451	214.804

Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

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

3. Active circulante

Stocuri

La 31.12.2024 societatea nu detine stocuri.

Creante

Creantele detinute de Societate la 31.12.2024 sunt prezentate in tabelul urmator :

RON -

Creante	31.12.2023	31.12.2024
Cienti interni	444.138	(18)
Provizioane pentru creante incerte	(308.693)	-
TVA de recuperat	138.753	45.195
Dobanzi de incasat	-	-
Alte creante	2.725	38.099
Furnizori - debitori servicii	-	-
Total	276.923	83.276

Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 31.12.2024 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

Casa si conturi la banci	31.12.2023	31.12.2024
Conturi la banci in lei	59.855	159.517
Conturi la banci in valuta	1.078.529	-
Total	1.138.384	159.517

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	31.12.2023	31.12.2024
Total	-	-

5. Datorii

Datoriile Societatii la 31.12.2024 sunt prezentate in tabelul urmatoar:

- RON -

Datorii	31.12.2023		31.12.2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Furnizori	5.236.270		(4.729)	
Furnizori-facturi nesoite	47.000		19.025	
Impozit pe profit	35.834		31.308	
Impozit pe venit	2.582		-	
TVA de plata	-		-	
Alte datorii	200		763	1.848
Total	5.321.886	-	46.367	1.848

La data de 31.12.2024, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In decursul anului 2024, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

6. Provizioane

La 31.12.2024 societatea are constituite provizioane pentru deprecierea creantelor.

7. Venituri in avans

Venituri inregistrate 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 31.12.2024 societatea nu are inregistrate venituri in avans.

Subventii

In cursul anului de raportare, societatea nu a primit subventii.

8. Capitaluri proprii

Capital social

Capitalul social la data de 31.12.2024 este de 15.311.294 lei, reprezentand 76.556.472 actiuni a 0,2 lei fiecare.

Rezerva legala

La data de 31.12.2024 nu s-a constituit rezerva legala.

9. Venituri si cheltuieli

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

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

Societatea nu are la data de 31.12.2024 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant. De asemenea, Societatea nu are angajamente privind pensiile și entitățile afiliate sau asociate.

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

Societatea nu a acordat in anul 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.*

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.

In decursul anului de raportare nu au fost identificate elemente ulterioare.

Tranzactii cu parti legate

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

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

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

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

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

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

Natura, valoarea si soldurile tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate:

STAR RESIDENCE INVES S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

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

Denumirea	Tip tranzactii	Sold la 01.01.2024	Achizitii an 2024	Plati/aport 2024	Sold la 31.12.2024
Reit Capital S.A.	Servicii administrare cf contract, din care:	0	391.379,49	391.379,49	0
Reit Capital S.A.	Servicii administrare cf contract (diferenta facturi de primit)		19.025		19.025

ADMINISTRATOR,
REIT CAPITAL S.A.

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

Semnatura _____

Semnatura _____

Nr. Inregistrare in organismul profesional
0014208/31.03.2019