



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

RAPORT TRIMESTRUL I 2025

Star Residence Invest S.A.
31.03.2025

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

Data raportului:	22 Mai 2025
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 - piațaAeRO 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

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE SIMPLIFICATE LA 31 MARTIE 2025

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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 in conformitate cu prevederile legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață raporteaza situatiile financiare simplificate intocmite pentru trimestrul I 2025, neauditate.

Statutul societatii si activitatea in perioada de raportare

Societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A a fost constituita in baza legii 31/1990 la data de 07.10.2020 pentru o perioada nelimitata fiind inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J12/46/2023 si avand codul unic de inregistrare 43151040.

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

Conform actelor constitutive, obiectul de activitate principal este reprezentat de “Activitati de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” – cod CAEN 6820. Activitatea efectiv desfasurata in trim. I 2025 este “Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii” – cod CAEN 6811.

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

In primul trimestru al exercițiului financiar 2025, activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, se mentin la o valoare apropiata de cea inregistrata la începutul anului iar activele circulante au inregistrat o crestere semnificativa pe fondul cresterii disponibilitatilor – Tabel nr. 1

Tabel nr. 1. Indicatori de bilanț (lei)

Pozitii bilantiere	01.01.2025	31.03.2025	Varieties procentuală (31.03.2025/ 01.01.2025)	Pondere în Total Activ, la 31.03.2025
Active Imobilizate	18.820.020	17.913.415	-4.82%	93.62%
Imobilizari necorporale	-	-	0%	0%
Imobilizari Corporale	18.820.020	17.913.415	-4.82%	93.62%
Imobilizări Financiare	-	-	-	-
Active Circulante	242.793	1.219.795	40.24%	6.38%
Stocuri	0	0	-	0%
Creanțe	83.276	5.431	-93.48%	0.03%
Casa și conturi la bănci	159.517	1.214.364	66.13%	6.35%
Cheltuieli in avans	0	0	0%	0%
Total Active	19.062.813	19.133.210	1.37%	

STAR RESIDENCE INVEST S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE SIMPLIFICATE LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Cresterea valorică a activelor circulante este determinată de variația în același sens a casei si conturilor la banci, scaderea activelor imobilizate fiind consecinta vanzarii acestora, rezultand o crestere a activului total cu 70.397 lei, respectiv de 1,37%.

Capitalul social rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând 80% din pasivul total.

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

Poziții bilanțiere	01.01.2025	31.03.2025	Variație procentuală (31.03 / 01.01.2025)	Pondere în Total Pasive, 31.03.2025
Datorii pe termen scurt	46.367	269.039	480.24%	1.43%
Datorii pe termen lung	1.848	1.848	-	-%
Total Datorii	48.215	270.887	461.83%	1.44%
Capital social	15.311.294	15.311.294	0%	-
Prime de capital	0	0	-	-
Rezerve	2.258.796	1.928.962	-14.60%	-
Rezultatul reportat	2.073.274	1.774.342	-14.42%	-
Rezultatul perioadei	(628.766)	(152.275)	-75.78%	-
Repartizarea profitului			-	-
Total Capitaluri Proprii	19.014.598	18.862.323	-0.80%	

Datoriile pe termen scurt au crescut puțin, cele mai reprezentative fiind datoriile către furnizori aflate in termenul de scadenta, ,avansuri incasate de la client si obligatii curente datorate la bugetul de stat.

2.2. Analiza performanței financiare

Tabel nr.3 Contul de profit și pierdere

Lei

Indicatori	31.03.2024	31.03.2025
Venituri totale	94.702	1.002.379
Cheltuieli totale	(260.712)	(1.115.383)
Rezultat brut	(166.010)	(113.004)
Impozitul pe profit/venit	(13.117)	(39.271)
Profitul net/perdere	(179.127)	(152.275)

2.3. Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. Finele primului trimestru al anului 2025, concretizează un sold al trezoreriei de 1.214.364 lei, cu 1.0540847 lei mai mult decât la începutul exercițiului.

2.4. Principalii indicatori economico-financiar

STAR RESIDENCE INVEST S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE SIMPLIFICATE LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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-financiari

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

INDICATOR	INTERVAL OPTIM	Dec.24	Martie 25
Lichiditatea curentă (AC/DC)	>2	5,24	4,53
Lichiditatea imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	5,24	4,53
Lichiditatea rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	3,44	4,51
Solvabilitatea financiară (TA/TD)	>1	395,37	70,63
Solvabilitatea patrimonială (Cap. Proprii/ (Cap. Proprii +TD))%	>30%	99,75%	98,58%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))%	<50%	0,0097%	0,0097%
Rata de îndatorare (DT/TA) %	<80%	0,25%	1,42%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, înregistrează o ușoară scădere datorită creșterii datoriilor care însă se află în cadrul termenului de scadență.

Solvabilitatea reprezintă capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, fiind situată peste pragul minim de referință. 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 31.03.2025, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice, precum și un nivel redus de risc financiar.

Situațiile financiare interimare la data de 31.03.2025 nu sunt auditate.

Mediul economic general

Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă:

Riscul de piață

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

STAR RESIDENCE INVEST S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE SIMPLIFICATE LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Incertitudinile de pe piețele financiare internaționale pot determina o serie de falimente ale unor companii și intervenția statului prin diverse măsuri de contracarare a efectelor negative, mai ales prin politici fiscal-bugetare țintite asupra sectoarelor cele mai afectate.

În prezent, întregul impact al crizei financiare este imposibil de anticipat și de prevenit în totalitate.

Riscul valutar

Societatea nu a realizat tranzacții comerciale în alte devize, în cursul primului trimestru al anului 2025.

Riscul de creditare

Riscul de creditare reprezintă riscul ca un tert, parte a unei relații comerciale să nu-și îndeplinească o obligație, fapt ce va determina ca cealaltă parte să înregistreze o pierdere financiară.

Conducerea STAR RESIDENCE INVEST S.A. consideră că Societatea nu prezintă risc de credit semnificativ.

Riscul lichidității

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o societate să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru îndeplinirea angajamentelor asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidității poate să apară ca urmare a incapacității de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă.

Politica Societății referitoare la lichidități este de a păstra suficiente lichidități astfel încât să poată fi achitate obligațiile la datele scadente. Activele și datoriile sunt analizate în funcție de perioada rămasă până la scadențele contractuale.

În concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra poziției financiare a Societății a scăderii în continuare a lichidității piețelor financiare și a creșterii volatilității cursului de schimb al monedei naționale și a indicilor piețelor de capital. Conducerea consideră că a luat toate măsurile necesare pentru a asigura continuitatea Societății în condițiile actuale.

Dezvoltarea previzibilă a entității:

Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității, păstrându-și ritmul de activitate și pe parcursul anului 2025.

Administratorul societății apreciază că activitatea societății nu va fi afectată și nu va avea o deviație semnificativă față de datele previzionate pentru bugetul anului 2025 având în vedere industria, obiectul de activitate al societății.

Cifrele înscrise în situațiile financiare simplificate încheiate la 31.03.2025 și contul de profit și pierderi corespund datelor din balanța de verificare încheiată la data de 31.03.2025 și reflectă datele înregistrate în evidența contabilă.

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

Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării:

STAR RESIDENCE INVEST S.A. nu a întreprins în primul trimestru al anului 2025 nicio activitate în domeniul cercetării și dezvoltării.

STAR RESIDENCE INVEST S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE SIMPLIFICATE LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Alte informatii relevante cu privire la trimestrul incheiat :

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

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

Astfel, situatiile financiare simplificate a fost intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din balanța conturilor analitice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la intocmirea acestora.

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

Posturile din situatiile financiare simplificate corespund cu datele inregistrate in contabilitate, puse de acord cu situatia patrimoniului societatii.

Societatea nu are credite sau imprumuturi bancare.

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

Obligatiile fata de bugetul statului au fost corect stabilite si achitate la timp. Cu toate acestea, sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. Cu toate că valoarea impozitului datorat pentru o anumită tranzacție poate fi extrem de mică, este posibil să se aplice dobânzi considerabile dacă acestea sunt calculate ca procent din valoarea datoriei neachitate, stabilită în cuantum de 0,03% pe zi. În România termenul prescripției pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Administrator,

REIT CAPITAL S.A