

To:

**Financial Supervisory Authority**

Financial Instruments and Investments Sector

**Bucharest Stock Exchange**

### **CURRENT REPORT**

In compliance with the provisions of Law no. 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations and Regulation no. 5/2018 on issuers of financial instruments and market operations

**Date of the report:** April 28, 2022

**Name of issuer:** STAR RESIDENCE INVEST S.A.

**Headquarters:** Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER, CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1, District 1

**Telephone:** +40 735 514 941

**Trade Register no/date:** J40/12985/2020

**Tax Identification Code:** 43151040, **Subscribed and paid share capital:** 15,311,294.40 lei

**Regulated market where issued securities are traded:** Bucharest Stock Exchange, - Aero Premium Tier, SMT, market symbol: REIT

**Important events to be reported:** 2021 Annual Report

STAR RESIDENCE INVEST SA informs the investors that the Annual Report for 2021 is available starting April 28, 2022, at 8:00 (local time), both in physical format, at the headquarters of the company's administrator in Cluj-Napoca, Calea Moșilor no. 119, as well as in electronic format on the official website of the company, [www.starresidenceinvest.ro](http://www.starresidenceinvest.ro), in the "Investors" section, as well as in the link below.

We mention the fact that the 2021 Annual Report is available in Romanian.

**Monica Ivan**

General Manager of REIT Capital (administrator of STAR Residence Invest SA)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

# Situatii financiare anuale si raportul administratorului

*Star Residence Invest S.A.*  
*2021*

---

## **CONTINUT:**

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## MESAJUL PRESEDINTELUI



Stimati actionari,

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

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

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

David Canta,

Presedinte CA Reit Capital (administrator Star Residence Invest SA)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## PRINCIPALII INDICATORI 2021

*Total active imobilizate*

**10,930,902**  
**+11.0%**  
(2020: 9,619,514)

*Active nete /  
Numar de actiuni*

**0.26**  
**+5.10%**  
(2020: 0.24)

*Active totale /  
Datorii curente*

**10.41**  
**+72.4%**  
(2020: 6.04)

*Active curente /  
Datorii curente*

**4.6**  
**+331%**  
(2020: 1.07)

*Disponibilitati /  
Datorii curente*

**3.58**  
**+2438%**  
(2020: 0.14)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021

### Statutul societatii si activitatea in exercitiul financiar

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

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

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

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

### Situatia conturilor de trezorerie ale societatii in RON:

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

### Performanta entitatii la 31.12.2021 (in RON):

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

### Pozitia entitatii la 31.12.2021 (in RON):

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## **RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021**

### **Mediul economic general**

#### **Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confrunta:**

##### **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.

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

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

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

##### **Riscul valutar**

Societatea nu a realizat tranzacții comerciale în alte devize, în cursul anului 2021.

##### **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.

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

În concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra poziției financiare a Societății a scaderii în continuare a lichidității pietelor financiare și a creșterii volatilității cursului de schimb al monedei naționale și a indicilor pietelor 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 2022.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## **RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021**

Avand in vedere circumstantele actuale create de aparitia pandemiei Covid-19, cu privire la incertitudinea si previziunile economiilor din intreaga lume, a masurilor drastice aplicate de catre Autoritatile Romane in vederea combaterii acestui virus, administratorul societatii aprecieaza ca activitatea societatii nu va fi afectata si nu va avea o deviatie semnificativa fata de datele previzionate pentru bugetul anului 2022 avand in vedere industria, obiectul de activitate al societatii si situatia desfasurata de la inceputul crizei si pana la data prezenta.

Cifrele inscrise in bilantul contabil incheiat la 31.12.2021 si contul de profit si pierderi corespund datelor din balanta de verificare incheiata la data de 31.12.2021 si reflecta datele inregistrate in evidenta contabila.

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

### **Activitatile din domeniul cercetarii și dezvoltarii:**

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

### **Alte informatii relevante cu privire la exercitiul financiar incheiat :**

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

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

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

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

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

Societatea nu are credite sau imprumuturi bancare.

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## **RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021**

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

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

**Administratori,**

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

**STAR RESIDENCE INVEST S.A.**  
**SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

**la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021**

**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021**

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### 1. Informatii despre Companie

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

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

### 2. Politicile contabile adoptate

#### 2.1. Principii contabile semnificative

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

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

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

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

#### **Principiul prudentei :**

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

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

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

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

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

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

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

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

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

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

### 2.2. Moneda de raportare

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

### 2.3. Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

Aceste situatii financiare individuale cuprind:

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

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

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

Situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii 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 jurisdictii altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

### 2.4. Situatii comparative

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



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### **2.5. Utilizarea estimarilor contabile**

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

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

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

### **2.6. Continuitatea activitatii**

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

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

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

### **2.7. Conversii valutare**

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

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

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

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

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

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

### 2.8. Reguli generale de evaluare

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

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

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

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

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

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

**În scopul întocmirii situațiilor financiare anuale**, Societatea procedează la inventarierea și evaluarea elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii. În situațiile financiare anuale elementele de natură 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.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### 2.9. Active imobilizate

#### **Imobilizari necorporale**

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

#### **Imobilizari corporale**

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

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

#### **Cheltuieli ulterioare**

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

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

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

#### **Imobilizari in curs de executie**

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

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

#### **Amortizarea**

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

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

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

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

### ***Imobilizari financiare***

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

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

### ***Cedarea si casarea***

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

## **2.10. Active circulante**

*Societatea clasifica un activ ca activ circulat atunci când:*

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

### ***Creante***

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

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

### ***Investitii pe termen scurt***

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

### ***Casa si conturi la banci***

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

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



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### 2.11. Imprumuturi

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

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

### 2.12. Datorii

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

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

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

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

### 2.13. Contracte de leasing

#### ***Leasing financiar***

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

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

#### ***Leasing operational***

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



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### **2.14. Provizioane**

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

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

### **2.15. Subventii**

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

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

### **2.16. Capital social**

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

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

### **2.17. Rezerve legale**

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

### **2.18. Dividende**

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

### **2.19. Venituri**

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.20. Impozite si taxe**

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

### **2.21. Costurile indatorarii**

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

### **2.22. Erori contabile**

Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor astfel:

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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

- pentru erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Inregistrarea stornarii unei operatiuni contabile aferente exercitiului financiar curent se efectueaza prin corectarea cu semnul minus a operatiunii initiale (stornare in rosu).

**3. Active imobilizate**

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

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

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

**4. Creante**

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

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

**5. Casa si conturi la banci**

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

|                         | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Conturi la banci in lei | 6.726.573        | 272.722        |
| <b>Total</b>            | <b>6.726.573</b> | <b>272.722</b> |



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### 6. Datorii

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

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

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

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

### 7. Capitalul social

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

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

### 8. Rezerva legala

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

### 9. Venituri si cheltuieli

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

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

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

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

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

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



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021

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

### 11. Evenimente ulterioare

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

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

Nu au existat evenimente ulterioare datei bilantului contabil care necesită ajustări sau prezentarea lor în situațiile financiare pentru anul care s-a încheiat la 31 Decembrie 2021.

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

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

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

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

### 12. Tranzacții cu parti legate

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

(i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;

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

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

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

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

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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

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

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

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

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

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

a) valoarea tranzactiilor;

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

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

(ii) detalii privind garantiile date sau primite;

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

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

Natura tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate:

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

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

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

**DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI**

Declaram pe propria raspundere ca, dupa cunostintele noastre, situatiile financiar-contabile la 31.12.2021, 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,**

Semnatura \_\_\_\_\_

**INTOCMIT,  
SC IFCONT ELINCOR SRL**

**membre CECCAR**

Semnatura \_\_\_\_\_  
**Nr. Inregistrare in organismul profesional  
0014208/31.03.2019**

Nr. 1.1.130 / 22.03.2022

## Raportul auditorului independent

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

### ***Raport privind auditul situațiilor financiare individuale***

#### *Opinie*

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A.** ("*Societatea*") cu sediul social în București, Șos. București-Ploiești, nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, număr de ordine în registrul comerțului J40/12985/2020, cod unic de înregistrare 43151040, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021, contul de profit sau pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată și notele la situațiile financiare, incluzând un sumar al politicilor contabile semnificative.

2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2021 se identifică astfel:

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Total capitaluri proprii:                          | 17.690.798 lei |
| Total datorii:                                     | 1.879.230 lei  |
| Cifra de afaceri netă:                             | 1.224.000 lei  |
| Rezultatul net al exercițiului financiar (profit): | 691.969 lei    |

3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2021 precum și a performanței financiare a *Societății* pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802 / 2014 cu modificările ulterioare ("*OMF 1802*").

*Baza opiniei*

4. Am efectuat auditul situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 ("Legea").
- Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în Anexa nr. A la prezentul raport de audit denumită *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare*. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

*Alte informații – Raportul Administratorilor*

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare, conținând 4 pagini, sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la *Societate* și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de menționat cu privire la acest aspect.

*Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru situațiile financiare*

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

*Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare*

9. Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă privind măsura în care situațiile financiare ca întreg sunt lipsite de erori semnificative, datorate fie fraudei fie erorii și de a emite un raport al auditorului care include opinia noastră. Acestea sunt diferite față de responsabilitățile conducerii privind întocmirea situațiilor financiare. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel înalt de asigurare, dar nu constituie o garanție că un audit efectuat în concordanță cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întodeauna o eroare semnificativă atunci când aceasta există. Denaturările situațiilor financiare pot apărea fie ca urmare a fraudei fie ca urmare a erorii și sunt considerate semnificative dacă, considerate în mod individual sau agregat, se poate aștepta, ca în mod rezonabil, acestea să influențeze deciziile economice care se iau de către utilizatori pe baza acestor situații financiare.

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

În numele

MBO Audit&Accounting SRL

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

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

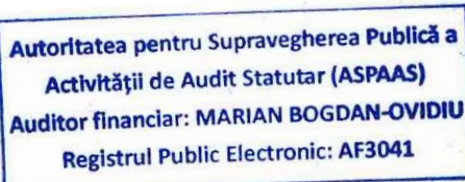
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

sub nr. FA1342

prin

Marian Bogdan-Ovidiu,

înregistrat în *RPE* cu nr. AF3041



Cluj-Napoca, 22 martie 2022

**ANEXA nr. A***Responsabilitățile auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare*

- A.1 În plus față de responsabilitățile auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare menționate la secțiunea cu aceeași denumire în corpul raportului de audit, auditorul are și responsabilitățile menționate în cadrul acestei Anexe.
- A.2 Ca parte a unui audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, auditorul își exercită raționamentul profesional și își menține scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

De asemenea, noi:

- A.3.1 • Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fie fraudei fie erorii; proiectăm și desfășurăm proceduri de audit ca răspuns la aceste riscuri; și obținem probe de audit care sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru opinia de audit. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultând din fraudă este mai mare decât cel care ar rezulta din eroare, deoarece fraudă poate implica înțelegeri, falsuri, omisiuni intenționate, denaturări voite, sau evitarea controlului intern;
- A.3.2 • Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit în scopul stabilirii procedurilor de audit adecvate circumstanțelor, dar nu pentru scopul exprimării unei opinii privind eficacitatea controlului intern al *Societății*;
- A.3.3 • Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente efectuate de către conducere;
- A.3.4 • Concluzionăm în baza probelor de audit obținute asupra adecvării aplicării de către conducere a principiului continuității activității, dacă există o incertitudine semnificativă în legătură cu evenimente sau condiții care pot induce o îndoială semnificativă asupra capacității *Societății* de a-și continua activitatea.  
Dacă noi concluzionăm că există incertitudini semnificative, ne este solicitat să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare, sau, dacă aceste prezentări sunt neadecvate, să modificăm opinia.  
Concluziile noastre au la bază probele de audit obținute până la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot cauza o întrerupere a continuității activității *Societății*;

- A.3.5 • Evaluăm prezentarea de ansamblu, structura și conținutul situațiilor financiare, incluzând prezentările, pentru a evalua dacă acestea sunt întocmite în concordanță cu cadrul de prezentare aplicabil și evaluăm dacă situațiile financiare prezintă tranzacțiile și evenimentele care stau la bază într-o manieră care asigură prezentarea justă;
- A.3.6 • Determinăm dintre aspectele comunicate cu persoanele din conducerea societății acele aspecte care au necesitat o atenție semnificativă din partea auditorului în efectuarea auditului, luând în considerare:
- secțiuni cu un risc evaluat mai mare de denaturare semnificativă sau riscuri semnificative identificate în concordanță cu ISA 315 (revizuit);
  - raționamente semnificative ale auditorului în legătură cu secțiuni ale situațiilor financiare care implică raționamente semnificative ale conducerii, incluzând estimări contabile care au fost identificate ca având o incertitudine mare privind estimarea lor; și
  - efectele asupra auditului a evenimentelor semnificative sau tranzacțiilor care au avut loc în cursul perioadei.
- A.4 Semnificația poate fi descrisă ca o importanță relativă a unui aspect, considerat în contextul unor factori cantitativi și calitativi;

*Prevederi privind comunicarea*

- A.5.1 Noi comunicăm cu persoanele din conducerea *Societății* în ceea ce privește, printre altele, întinderea și momentul în timp planificate ale auditului și rezultatele de audit semnificative, incluzând orice deficiențe semnificative ale controlului intern pe care noi le identificăm pe parcursul auditului;
- A.5.2 Transmitem persoanelor din conducerea *Societății* o declarație prin care comunicăm faptul că am îndeplinit cerințele etice relevante privind independența și comunicăm acestora toate relațiile și orice alte aspecte de la care se poate aștepta să aibă vreun impact asupra independenței noastre, și, acolo unde este aplicabil, măsurile de siguranță luate, atunci când este cazul.

## DECLARAȚIE PRIVIND APLICAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

|    | Prevederi din Codul de Guvernanză Corporativă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Respectă | Nu respectă | Motivul pentru neconformitate                                                                                                                                                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1 | Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.                                                 |          | x           | Dat fiind modelul de administrare al societatii (administratata de o alta entitate juridica), se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu |
| A2 | Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.                                                            | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| A3 | Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului. | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| A4 | Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.                                                                                                                                                                               |          | x           | Dat fiind modelul de administrare al societatii (administratata de o alta entitate juridica), se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu |
| A5 | Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin prevederile precizate in Codul de Guvernanta Corporativa.                                                                                                                                       | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| B1 | Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.                                                                                                                             | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| B2 | Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.                                                                |          | x           | Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu.                                                                                              |
| C1 | Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus. | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| D1 | Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand prevederile precizate in Codul de Guvernanta Corporativa.                    | x        |             |                                                                                                                                                                               |
| D2 | O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.                                                                        | x        |             |                                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   |                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| D3 | O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii. |   | x | Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu. |
| D4 | O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | x |   |                                                                                  |
| D5 | Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x |   |                                                                                  |
| D6 | Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | x | Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu. |

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- ☐ Sucursala
- ☐ GIE - grupuri de interes economic
- ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

☒ An ☐ Semestru Anul **2021**

Suma de control 15.311.294

Entitatea STAR RESIDENCE INVEST SA

Adresa

Județ București Sector Sector 1 Localitate BUCUREȘTI

Strada Str.SOSEAUA BUCUREȘTI-POIESTI Nr. CLADIRE Bloc Scara Ap. Telefon

Număr din registrul comerțului J40/12985/2020 Cod unic de înregistrare 4 3 1 5 1 0 4 0

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

### Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

☐ Entități mijlocii, mari și entități de interes public

☐ Entități mici

☒ Microentități

☐ Entități de interes public

?

- ☐ 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
- ☐ 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
- ☐ 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2021 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

### Indicatori :

Capitaluri - total

17.690.798

Capital subscris

15.311.294

Profit/ pierdere

691.969

### ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

### INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de înregistrare in organismul profesional

0014208

CIF/ CUI membru CECCAR

1 3 0 6 3 6 2 0

Semnătura \_\_\_\_\_

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situațiilor financiare anuale? ☒ DA ☐ NU

Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situațiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒

### AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MBO AUDIT ACCOUNTING SRL

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

1342

CIF/ CUI

3 6 6 6 1 1 9 4

Formular VALIDAT

Semnătura electronica

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

| Denumirea elementului                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nr.rd.<br>OMF<br>nr.85/<br>2022 | Nr.<br>rd.   | Sold la:   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |              | 01.01.2021 | 31.12.2021 |
| (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |              |            |            |
| <b>A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 | <b>B</b>     | <b>1</b>   | <b>2</b>   |
| <b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |              |            |            |
| I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)                                                                                                                                                                                                                                 | 01                              | 01           | 80.958     |            |
| II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)                                                                                                                                                                                                  | 02                              | 02           | 9.538.556  | 10.930.902 |
| III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )                                                                                                                                                                                                                                                 | 03                              | 03           |            |            |
| ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)                                                                                                                                                                                                                                                                 | 04                              | 04           | 9.619.514  | 10.930.902 |
| <b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |              |            |            |
| <b>I. STOCURI</b> (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           |            |            |
| <b>II.CREANȚE</b><br>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<br>(301) | 1.789.507  | 1.912.553  |
| 2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)                                                                                                                                                                                                                      | 07                              | 06b<br>(302) |            |            |
| TOTAL (rd. 06a+06b)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 08                              | 06           | 1.789.507  | 1.912.553  |
| III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT<br>(ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)                                                                                                                                                                                                                       | 09                              | 07           |            |            |
| IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)                                                                                                                                                                                                                                             | 10                              | 08           | 272.722    | 6.726.573  |
| ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)                                                                                                                                                                                                                                                             | 11                              | 09           | 2.062.229  | 8.639.126  |
| <b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | 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           |            |            |
| <b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519) | 15                              | 13           | 1.934.455  | 1.879.230  |
| <b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>                                                                                                                                                                                                                                  | 16                              | 14           | 127.774    | 6.759.896  |
| <b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | 17                              | 15           | 9.747.288  | 17.690.798 |
| <b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)     | 18                              | 16           |            |            |
| <b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 19                              | 17           |            |            |
| <b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | 20                              | 18           |            |            |
| 1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)                                                                                                                                                                                                                                                          | 21                              | 19           |            |            |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)                                                                                                                                                                                                                                                | 22                              | 20           |            |            |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)                                                                                                                                                                                                                                               | 23                              | 21           |            |            |
| 2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)                                                                                                                                                                                                                                                        | 24                              | 22           |            |            |

| F10 - pag. 2                                                                                     |                  |    |           |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------|------------|
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)                                   | 25               | 23 |           |            |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)                                  | 26               | 24 |           |            |
| 3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27) | 27               | 25 |           |            |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)                                   | 28               | 26 |           |            |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)                                  | 29               | 27 |           |            |
| Fondul comercial negativ (ct.2075)                                                               | 30               | 28 |           |            |
| <b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>                                                                     |                  |    |           |            |
| I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)                                                                  | 31               | 29 | 9.610.000 | 15.311.294 |
| 1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)                                                            | 32               | 30 | 9.610.000 | 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 |           | 1.599.714  |
| IV. REZERVE (ct.106)                                                                             | 39               | 37 | 6.864     | 43.078     |
| Acțiuni proprii (ct. 109)                                                                        | 40               | 38 |           |            |
| Căștiguri 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        | 80.957     |
|                                                                                                  | SOLD D (ct. 117) | 44 | 42        | 0          |
| <b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>                                         |                  |    |           |            |
|                                                                                                  | SOLD C (ct. 121) | 45 | 43        | 137.288    |
|                                                                                                  | SOLD D (ct. 121) | 46 | 44        | 0          |
| Repartizarea profitului (ct. 129)                                                                | 47               | 45 | 6.864     | 36.214     |
| <b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b><br>(rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)                   | 48               | 46 | 9.747.288 | 17.690.798 |
| Patrimoniul public (ct. 1016)                                                                    | 49               | 47 |           |            |
| Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)                                                                 | 50               | 48 |           |            |
| <b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>                               | 51               | 49 | 9.747.288 | 17.690.798 |

\*) 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

Semnătura \_\_\_\_\_

## INTOCMIT,

Numele și prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

0014208

Formular  
VALIDAT

# CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2021

- lei -

| Denumirea indicatorilor                                                                                                                                                                                                 | Nr.rd.<br>OMF<br>nr.85/<br>2022 | Nr.<br>rd.   | Exercițiul financiar |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|----------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                 |              | 2020                 | 2021      |
| A                                                                                                                                                                                                                       |                                 | B            | 1                    | 2         |
| 1. Cifra de afaceri netă<br>(ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)                                                                                                                      | 01                              | 01           | 204.000              | 1.224.000 |
| - din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității<br>preponderente efectiv desfășurate                                                                                                                      | 02                              | 01a<br>(301) |                      |           |
| 2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 +<br>761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)                                                                                        | 03                              | 02           |                      | 1         |
| 3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)                                                                                                                                                  | 04                              | 03           |                      |           |
| 4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)                                                                                                                                                     | 05                              | 04           |                      |           |
| 5. Ajustări de valoare<br>(ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)                                                                                                                                 | 06                              | 05           | 48.093               | 288.326   |
| 6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 +<br>613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651<br>+ 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668) | 07                              | 06           | 12.499               | 211.392   |
| - din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)                                                                                                                                                           | 08                              | 06a<br>(302) |                      |           |
| 7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)                                                                                                                                                                                        | 09                              | 07           | 6.120                | 32.314    |
| 8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:                                                                                                                                                              |                                 |              |                      |           |
| - Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)                                                                                                                                                                                      | 10                              | 08           | 137.288              | 691.969   |
| - Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)                                                                                                                                                                                    | 11                              | 09           | 0                    | 0         |

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.85/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.85/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

**Formular  
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

# DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

| I. Date privind rezultatul inregistrat                                                                                   |  | Nr.rd.<br>OMF<br>nr.85/<br>2022 | Nr.<br>rd.   | Nr.unitati          |                                  | Sume                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------------|--|
| A                                                                                                                        |  |                                 | B            | 1                   |                                  | 2                                      |  |
| Unitați care au inregistrat profit                                                                                       |  | 01                              | 01           | 1                   |                                  | 691.969                                |  |
| Unitați care au inregistrat pierdere                                                                                     |  | 02                              | 02           |                     |                                  |                                        |  |
| Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere                                                                |  | 03                              | 03           |                     |                                  |                                        |  |
| II Date privind platile restante                                                                                         |  |                                 | Nr.<br>rd.   | Total,<br>din care: | Pentru<br>activitatea<br>curenta | Pentru<br>activitatea de<br>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           |                     |                                  |                                        |  |
| - contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate              |  | 10                              | 10           |                     |                                  |                                        |  |
| - contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate                                                             |  | 11                              | 11           |                     |                                  |                                        |  |
| - contribuția pentru pensia suplimentară                                                                                 |  | 12                              | 12           |                     |                                  |                                        |  |
| - contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj                                                                   |  | 13                              | 13           |                     |                                  |                                        |  |
| - alte datorii sociale                                                                                                   |  | 14                              | 14           |                     |                                  |                                        |  |
| Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri                                                  |  | 15                              | 15           |                     |                                  |                                        |  |
| Obligatii restante fata de alti creditori                                                                                |  | 16                              | 16           |                     |                                  |                                        |  |
| Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:                               |  | 17                              | 17           |                     |                                  |                                        |  |
| - contributia asiguratorie pentru munca                                                                                  |  | 18                              | 17a<br>(301) |                     |                                  |                                        |  |
| Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale                                                       |  | 19                              | 18           |                     |                                  |                                        |  |
| III. Numar mediu de salariati                                                                                            |  |                                 | Nr.<br>rd.   | 31.12.2020          |                                  | 31.12.2021                             |  |
| A                                                                                                                        |  |                                 | B            | 1                   |                                  | 2                                      |  |
| Numar mediu de salariati                                                                                                 |  | 20                              | 19           | 0                   |                                  | 0                                      |  |
| Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie                         |  | 21                              | 20           | 0                   |                                  | 0                                      |  |
| IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante                           |  |                                 |              |                     | Nr.<br>rd.                       | Sume (lei)                             |  |
| A                                                                                                                        |  |                                 |              |                     | B                                | 1                                      |  |
| Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care: |  |                                 |              | 22                  | 21                               |                                        |  |
| - redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat                                               |  |                                 |              | 23                  | 22                               |                                        |  |
| Redevență minieră plătită la bugetul de stat                                                                             |  |                                 |              | 24                  | 23                               |                                        |  |

F30 - pag. 2

|                                                                                                                                                                       |    |              |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|------------|------------|
| 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<br>(316) |            |            |
| - subvenții pentru combustibili fosili                                                                                                                                | 36 | 33b<br>(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.<br>rd.   | Sume (lei) |            |
| A                                                                                                                                                                     |    | B            | 1          |            |
| Contravaloarea tichetelor acordate salariaților                                                                                                                       | 40 | 37           |            |            |
| Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii                                                                             | 41 | 37a<br>(302) |            |            |
| VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)                                                                                             |    | Nr.<br>rd.   | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| 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<br>(318) |            |            |
| - dupa surse de finantare (rd. 40+41)                                                                                                                                 | 44 | 39           | 0          | 0          |
| - din fonduri publice                                                                                                                                                 | 45 | 40           |            |            |
| - din fonduri private                                                                                                                                                 | 46 | 41           |            |            |
| - dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)                                                                                                                               | 47 | 42           | 0          | 0          |
| - cheltuieli curente                                                                                                                                                  | 48 | 43           |            |            |
| - cheltuieli de capital                                                                                                                                               | 49 | 44           |            |            |
| VII. Cheltuieli de inovare ***)                                                                                                                                       |    | Nr.<br>rd.   | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| 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<br>(319) |            |            |
| VIII. Alte informații                                                                                                                                                 |    | Nr.<br>rd.   | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| A                                                                                                                                                                     |    | B            | 1          | 2          |
| Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)                                                                                                           | 52 | 46           |            |            |
| Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)                                                                                                             | 53 | 47           |            |            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |              |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-----------|-----------|
| Imobilizări financiare, în sume brute <b>(rd. 49+54)</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 54 | 48           |           |           |
| Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50+51+52+53)</b>                                                                                                                                           | 55 | 49           |           |           |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți                                                                                                                                                                                                                                                       | 56 | 50           |           |           |
| - părți sociale emise de rezidenți                                                                                                                                                                                                                                                          | 57 | 51           |           |           |
| - acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>                                                                                                                                                                                                                           | 58 | 52           |           |           |
| - dețineri de cel puțin 10%                                                                                                                                                                                                                                                                 | 59 | 52a<br>(303) |           |           |
| - obligațiuni emise de nerezidenți                                                                                                                                                                                                                                                          | 60 | 53           |           |           |
| Creanțe imobilizate, în sume brute <b>(rd. 55+56)</b>                                                                                                                                                                                                                                       | 61 | 54           |           |           |
| - creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)                                                                                                                                                                  | 62 | 55           |           |           |
| - creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)                                                                                                                                                                                                                                               | 63 | 56           |           |           |
| Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), <b>din care:</b>                                                            | 64 | 57           |           | 121.380   |
| - creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418) | 65 | 58           |           |           |
| Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)                                                                                                                                                                                           | 66 | 59           |           | 121.380   |
| Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)                                                                                                                                                                                                                     | 67 | 60           |           |           |
| Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , <b>(rd.62 la 66)</b>                                                                                                                | 68 | 61           | 1.789.507 | 1.789.507 |
| - creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)                                                                                                                                                                                                                     | 69 | 62           |           |           |
| - creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)                                                                                                                                                                                                            | 70 | 63           | 1.789.507 | 1.789.507 |
| - subvenții de încasat(ct.445)                                                                                                                                                                                                                                                              | 71 | 64           |           |           |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)                                                                                                                                                                                                                                  | 72 | 65           |           |           |
| - alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)                                                                                                                                                                                                                                     | 73 | 66           |           |           |
| Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)                                                                                                                                                                                                                             | 74 | 67           |           |           |
| Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)          | 75 | 68           |           |           |
| Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), <b>din care:</b>                                                                                                                                                                                                              | 76 | 69           |           | 952       |
| - decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)                                                                                                                             | 77 | 70           |           |           |
| - alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)                                                                                    | 78 | 71           |           | 952       |

|                                                                                                                                                                                 |     |              |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|-----------|-----------|
| - sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461) | 79  | 72           |           |           |
| Dobânzi de încasat (ct. 5187) , <b>din care:</b>                                                                                                                                | 80  | 73           |           |           |
| - de la nerezidenti                                                                                                                                                             | 81  | 74           |           |           |
| Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)                                                                                                              | 82  | 74a<br>(305) |           |           |
| Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)                                                                                                                   | 83  | 75           |           |           |
| Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:                                                                                   | 84  | 76           |           |           |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți                                                                                                                                           | 85  | 77           |           |           |
| - părți sociale emise de rezidenți                                                                                                                                              | 86  | 78           |           |           |
| - acțiuni emise de nerezidenți                                                                                                                                                  | 87  | 79           |           |           |
| - obligațiuni emise de nerezidenți                                                                                                                                              | 88  | 80           |           |           |
| - dețineri de obligațiuni verzi                                                                                                                                                 | 89  | 80a<br>(320) |           |           |
| Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)                                                                                                                                        | 90  | 81           |           |           |
| Casa în lei și în valută ( <b>rd.83+84</b> )                                                                                                                                    | 91  | 82           |           |           |
| - în lei (ct. 5311)                                                                                                                                                             | 92  | 83           |           |           |
| - în valută (ct. 5314)                                                                                                                                                          | 93  | 84           |           |           |
| Conturi curente la bănci în lei și în valută ( <b>rd.86+88</b> )                                                                                                                | 94  | 85           | 272.722   | 6.726.573 |
| - în lei (ct. 5121), <b>din care:</b>                                                                                                                                           | 95  | 86           | 272.722   | 6.726.573 |
| - conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente                                                                                                                          | 96  | 87           |           |           |
| - în valută (ct. 5124), <b>din care:</b>                                                                                                                                        | 97  | 88           |           |           |
| - conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente                                                                                                                       | 98  | 89           |           |           |
| Alte conturi curente la bănci și acreditive, ( <b>rd.91+92</b> )                                                                                                                | 99  | 90           |           |           |
| - sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)                                                                      | 100 | 91           |           |           |
| - sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)                                                                                                       | 101 | 92           |           |           |
| Datorii ( <b>rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114+115+118+124</b> )                                                                                                            | 102 | 93           | 1.934.455 | 1.879.229 |
| Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), ( <b>rd .95+96</b> )                                                                                              | 103 | 94           |           |           |
| - în lei                                                                                                                                                                        | 104 | 95           |           |           |
| - în valută                                                                                                                                                                     | 105 | 96           |           |           |
| Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) ( <b>rd.98+99</b> )                                                                                            | 106 | 97           |           |           |
| - în lei                                                                                                                                                                        | 107 | 98           |           |           |
| - în valută                                                                                                                                                                     | 108 | 99           |           |           |
| Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)                                                                                               | 109 | 100          |           |           |
| Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) ( <b>rd. 102+103</b> )                                                                                    | 110 | 101          |           |           |
| - în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute                                                                                        | 111 | 102          |           |           |
| - în valută                                                                                                                                                                     | 112 | 103          |           |           |
| Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <b>din care:</b>                                                                                                               | 113 | 104          |           |           |
| - valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)                                                                                                                                  | 114 | 105          |           |           |

|                                                                                                                                                                                                                          |     |                |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-------------------|-------------------|
| - valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate                                                                                                                                                                        | 115 | 105a<br>(321)  |                   |                   |
| Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <b>din care:</b>                                                                    | 116 | 106            | 109.948           |                   |
| - datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419) | 117 | 107            |                   |                   |
| Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)                                                                                                                          | 118 | 108            |                   |                   |
| Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.110 la 113)</b>                                                   | 119 | 109            | 6.120             | 60.842            |
| - datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)                                                                                                                                                  | 120 | 110            |                   |                   |
| - datorii fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)                                                                                                                                         | 121 | 111            | 6.120             | 60.842            |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)                                                                                                                                                               | 122 | 112            |                   |                   |
| - alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)                                                                                                                                                                 | 123 | 113            |                   |                   |
| Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)                                                                                                                                                         | 124 | 114            |                   |                   |
| Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), <b>din care:</b>                                                                                                                                                      | 125 | 115            | 1.818.387         | 1.818.387         |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice                                                                                                                                                                   | 126 | 116            |                   |                   |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice                                                                                                                                                                 | 127 | 117            | 1.818.387         | 1.818.387         |
| Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) , <b>din care:</b>                                                                                                                  | 128 | 118            |                   |                   |
| -decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)                                                        | 129 | 119            |                   |                   |
| -alte datorii în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului ) <b>2)</b> (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)             | 130 | 120            |                   |                   |
| - subvenții nereluete la venituri (din ct. 472)                                                                                                                                                                          | 131 | 121            |                   |                   |
| - varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)                                                                                                                        | 132 | 122            |                   |                   |
| - venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)                                                                                                                                     | 133 | 123            |                   |                   |
| Dobânzi de plătit (ct. 5186)                                                                                                                                                                                             | 134 | 124            |                   |                   |
| Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)                                                                                                                                                        | 135 | 124a<br>(306)  |                   |                   |
| Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici <b>****)</b>                                                                                                                                                  | 136 | 125            |                   |                   |
| Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:                                                                                                                                                                            | 137 | 126            | 9.610.000         | 15.311.294        |
| - acțiuni cotate <b>3)</b>                                                                                                                                                                                               | 138 | 127            |                   |                   |
| - acțiuni necotate <b>4)</b>                                                                                                                                                                                             | 139 | 128            |                   |                   |
| - părți sociale                                                                                                                                                                                                          | 140 | 129            | 9.610.000         | 15.311.294        |
| - capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)                                                                                                                                                                  | 141 | 130            |                   |                   |
| Brevete și licențe (din ct.205)                                                                                                                                                                                          | 142 | 131            |                   |                   |
| <b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>                                                                                                                                                              |     | <b>Nr. rd.</b> | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2021</b> |

|                                                                                                                                                                                                                     |  |     |         |            |            |            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|---------|------------|------------|------------|--------|
| F30 - pag.6                                                                                                                                                                                                         |  |     |         |            |            |            |        |
| A                                                                                                                                                                                                                   |  |     | B       | 1          | 2          |            |        |
| Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)                                                                                                                                                                               |  | 143 | 132     |            |            |            |        |
| X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului                                                                                                                                                      |  |     | Nr. rd. | 31.12.2020 | 31.12.2021 |            |        |
| A                                                                                                                                                                                                                   |  |     | B       | 1          | 2          |            |        |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare                                                                                                                                           |  | 144 | 133     |            |            |            |        |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune                                                                                                                                             |  | 145 | 134     |            |            |            |        |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate                                                                                                                                                       |  | 146 | 135     |            |            |            |        |
| XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014                                                                                                      |  |     | Nr. rd. | 31.12.2020 | 31.12.2021 |            |        |
| A                                                                                                                                                                                                                   |  |     | B       | 1          | 2          |            |        |
| Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)                                                                                                                                                                              |  | 147 | 136     |            |            |            |        |
| XII. Capital social vărsat                                                                                                                                                                                          |  |     | Nr. rd. | 31.12.2020 |            | 31.12.2021 |        |
|                                                                                                                                                                                                                     |  |     |         | Suma (lei) | % 6)       | Suma (lei) | % 6)   |
| A                                                                                                                                                                                                                   |  |     | B       | Col.1      | Col.2      | Col.3      | Col.4  |
| Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)                                                                                                                                                      |  | 148 | 137     | 9.610.000  | X          | 15.311.294 | X      |
| - deținut de instituții publice, (rd. 139+140)                                                                                                                                                                      |  | 149 | 138     |            |            |            |        |
| - deținut de instituții publice de subord. centrală                                                                                                                                                                 |  | 150 | 139     |            |            |            |        |
| - deținut de instituții publice de subord. locală                                                                                                                                                                   |  | 151 | 140     |            |            |            |        |
| - deținut de societățile cu capital de stat, din care:                                                                                                                                                              |  | 152 | 141     |            |            |            |        |
| - cu capital integral de stat                                                                                                                                                                                       |  | 153 | 142     |            |            |            |        |
| - cu capital majoritar de stat                                                                                                                                                                                      |  | 154 | 143     |            |            |            |        |
| - cu capital minoritar de stat                                                                                                                                                                                      |  | 155 | 144     |            |            |            |        |
| - deținut de regii autonome                                                                                                                                                                                         |  | 156 | 145     |            |            |            |        |
| - deținut de societăți cu capital privat                                                                                                                                                                            |  | 157 | 146     |            |            |            |        |
| - deținut de persoane fizice                                                                                                                                                                                        |  | 158 | 147     |            |            |            |        |
| - deținut de alte entități                                                                                                                                                                                          |  | 159 | 148     | 9.610.000  | 100,00     | 15.311.294 | 100,00 |
|                                                                                                                                                                                                                     |  |     | Nr. rd. | Sume (lei) |            |            |        |
| A                                                                                                                                                                                                                   |  |     | B       | 2020       |            | 2021       |        |
| XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care: |  | 160 | 149     |            |            |            |        |
| - către instituții publice centrale;                                                                                                                                                                                |  | 161 | 150     |            |            |            |        |
| - către instituții publice locale;                                                                                                                                                                                  |  | 162 | 151     |            |            |            |        |
| - către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.                                      |  | 163 | 152     |            |            |            |        |
|                                                                                                                                                                                                                     |  |     | Nr. rd. | Sume (lei) |            |            |        |

| A                                                                                                                                                                                                                              |  | B       | 2020       | 2021                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|------------|-----------------------|
| <b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b> |  | 164     | 153        |                       |
| - dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, <b>din care</b> virate:                                                                                                                        |  | 165     | 154        |                       |
| - către instituții publice centrale;                                                                                                                                                                                           |  | 166     | 155        |                       |
| - către instituții publice locale;                                                                                                                                                                                             |  | 167     | 156        |                       |
| - către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.                                               |  | 168     | 157        |                       |
| - dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, <b>din care</b> virate:                                                                                                               |  | 169     | 158        |                       |
| - către instituții publice centrale;                                                                                                                                                                                           |  | 170     | 159        |                       |
| - către instituții publice locale;                                                                                                                                                                                             |  | 171     | 160        |                       |
| - către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.                                               |  | 172     | 161        |                       |
| <b>XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>                                                                                                                                               |  | Nr. rd. | Sume (lei) |                       |
| A                                                                                                                                                                                                                              |  | B       | 2020       | 2021                  |
| Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat                                                                                                                                 |  | 173     | 161a (304) |                       |
| <b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>                                                                                                                                                    |  | Nr. rd. | Sume (lei) |                       |
| A                                                                                                                                                                                                                              |  | B       | 2020       | 2021                  |
| - dividendele interimare repartizate 7)                                                                                                                                                                                        |  | 174     | 161b (307) |                       |
| <b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>                                                                                                                                                    |  |         | Nr. rd.    | Sume (lei)            |
| A                                                                                                                                                                                                                              |  |         | B          | 31.12.2020 31.12.2021 |
| Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <b>din care:</b>                                                                                                                               |  |         | 175        | 162                   |
| - creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate                                                                                                                                                             |  |         | 176        | 163                   |
| Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), <b>din care:</b>                                                                                                                               |  |         | 177        | 164                   |
| - creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate                                                                                                                                                             |  |         | 178        | 165                   |
| <b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>                                                                                                                                                                 |  |         | Nr. rd.    | Sume (lei)            |
| A                                                                                                                                                                                                                              |  |         | B          | 31.12.2020 31.12.2021 |
| Venituri obținute din activități agricole                                                                                                                                                                                      |  |         | 179        | 166                   |
| <b>XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor</b>                                                                                                                                                                              |  |         | Nr. rd.    | Sume (lei)            |
| A                                                                                                                                                                                                                              |  |         | B          | 31.12.2020 31.12.2021 |
| 1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)                                                                                                                                                                                 |  |         | 180        | 167                   |
| - din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate                                                                                                                                |  |         | 181        | 167a (325)            |
| Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)                                                                                                                                                                             |  |         | 182        | 168                   |
| Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)                                                                                                                                                                                     |  |         | 183        | 169                   |

|                                                                                                                                                                                     |     |               |         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------|-----------|
| Reduceri comerciale acordate (ct. 709)                                                                                                                                              | 184 | 170           |         |           |
| F30 - pag. 8                                                                                                                                                                        |     |               |         |           |
| — Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) 8)                                         |     | 171           |         |           |
| Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)                                                                                                      | 185 | 172           |         |           |
| 2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)                                                                                                           |     |               |         |           |
| Sold C                                                                                                                                                                              | 186 | 173           |         |           |
| Sold D                                                                                                                                                                              | 187 | 174           |         |           |
| 3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)                                                                                                     | 188 | 175           |         |           |
| 4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)                                                                                                                      | 189 | 176           |         |           |
| 5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)                                                                                                                        | 190 | 177           |         |           |
| 6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)                                                                                         | 191 | 178           |         |           |
| 7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:                                                                                                                        | 192 | 179           |         | 1         |
| -venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)                                                                                                                                | 193 | 180           |         |           |
| -venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)                                                                                                                                    | 194 | 181           |         |           |
| <b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL<br/>(rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)</b>                                                                                                    | 195 | 182           | 204.000 | 1.224.001 |
| 8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)                                                                                                         | 196 | 183           |         |           |
| Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)                                                                                                                                      | 197 | 184           |         | 107       |
| b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605), din care:                                                                                                                   | 198 | 185           |         | 26.817    |
| - Cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)                                                                                                                               | 199 | 185a<br>(326) |         |           |
| c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)                                                                                                                                            | 200 | 186           |         |           |
| Reduceri comerciale primite (ct. 609)                                                                                                                                               | 201 | 187           |         |           |
| 9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)                                                                                                                                           | 202 | 188           |         |           |
| a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)                                                                                                                                  | 203 | 189           |         |           |
| b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)                                                                                                                 | 204 | 190           |         |           |
| 10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)                                                                                              | 205 | 191           | 48.093  | 288.326   |
| a.1) Cheltuiel (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)                                                                                                                                      | 206 | 192           | 48.093  | 288.326   |
| a.2) Venituri (ct.7813+din ct.7818)                                                                                                                                                 | 207 | 193           |         |           |
| b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)                                                                                                                    | 208 | 194           |         |           |
| b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)                                                                                                                                           | 209 | 195           |         |           |
| b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)                                                                                                                                             | 210 | 196           |         |           |
| 11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203)                                                                                                                                  | 211 | 197           | 12.499  | 184.466   |
| 11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)                                                                              | 212 | 198           | 12.499  | 183.963   |
| 11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586 ) | 213 | 199           |         | 500       |
| 11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)                                                                                                                       | 214 | 200           |         |           |
| 11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)                                                                                                                  | 215 | 201           |         |           |
| 11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:                                                                                             | 216 | 202           |         |           |
| - inundații                                                                                                                                                                         | 217 | 202a<br>(322) |         |           |

|                                                                                                                                                                |     |               |         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------|-----------|
| - secetă                                                                                                                                                       | 218 | 202b<br>(323) |         |           |
| - alunecări de teren                                                                                                                                           | 219 | 202c<br>(324) |         |           |
| F30 - pag. 9                                                                                                                                                   |     |               |         |           |
| 11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)                                                                                             | 220 | 203           |         | 3         |
| — Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666)-8) |     | 204           |         |           |
| Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)                                                                                                                   | 221 | 205           |         |           |
| - Cheltuieli (ct.6812)                                                                                                                                         | 222 | 206           |         |           |
| - Venituri (ct.7812)                                                                                                                                           | 223 | 207           |         |           |
| <b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL<br/>(rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)</b>                                                                         | 224 | 208           | 60.592  | 499.716   |
| <b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>                                                                                                                  |     |               |         |           |
| - Profit (rd. 182-208)                                                                                                                                         | 225 | 209           | 143.408 | 724.285   |
| - Pierdere (rd. 208-182)                                                                                                                                       | 226 | 210           | 0       | 0         |
| 12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)                                                                                                   | 227 | 211           |         |           |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate                                                                                                      | 228 | 212           |         |           |
| 13. Venituri din dobânzi (ct.766)                                                                                                                              | 229 | 213           |         |           |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate                                                                                                      | 230 | 214           |         |           |
| 14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)                                                                                    | 231 | 215           |         |           |
| 15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)                                                                                          | 232 | 216           |         |           |
| - din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)                                                                                                | 233 | 217           |         |           |
| <b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)</b>                                                                                                 | 234 | 218           |         |           |
| 16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)                              | 235 | 219           |         |           |
| - Cheltuieli (ct.686)                                                                                                                                          | 236 | 220           |         |           |
| - Venituri (ct.786)                                                                                                                                            | 237 | 221           |         |           |
| 17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)                                                                                                                      | 238 | 222           |         |           |
| - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate                                                                                                     | 239 | 223           |         |           |
| 18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)                                                                                                        | 240 | 224           |         | 2         |
| <b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)</b>                                                                                                       | 241 | 225           |         | 2         |
| <b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>                                                                                                                    |     |               |         |           |
| - Profit (rd. 218 - 225)                                                                                                                                       | 242 | 226           | 0       | 0         |
| - Pierdere (rd. 225 - 218)                                                                                                                                     | 243 | 227           | 0       | 2         |
| <b>VENITURI TOTALE (rd. 182+218)</b>                                                                                                                           | 244 | 228           | 204.000 | 1.224.001 |
| <b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)</b>                                                                                                                         | 245 | 229           | 60.592  | 499.718   |
| <b>19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>                                                                                                                     |     |               |         |           |
| - Profit (rd. 228-229)                                                                                                                                         | 246 | 230           | 143.408 | 724.283   |
| - Pierdere (rd. 229-228)                                                                                                                                       | 247 | 231           | 0       | 0         |
| 20. Impozitul pe profit (ct. 691)                                                                                                                              | 248 | 232           |         |           |
| 21. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)                                                                                                               | 249 | 233           |         |           |
| 22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)                                                                                              | 250 | 234           | 6.120   | 32.314    |
| <b>23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>                                                                                             |     |               |         |           |

|                                      |     |     |         |         |
|--------------------------------------|-----|-----|---------|---------|
| - Profit (rd. 230-231-232-233-234)   | 251 | 235 | 137.288 | 691.969 |
| - Pierdere (rd. 231+232+233+234-230) | 252 | 236 | 0       | 0       |

F30 - pag.10

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Semnatura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

**Formular  
VALIDAT**

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

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\* Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente. ...'.

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

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

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

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

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

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

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

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

## SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2021

Cod 40

- lei -

| Elemente de<br>imobilizari                                           | Nr.<br>rd. | Valori brute    |           |          |                                       |                             |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------|----------|---------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                      |            | Sold<br>initial | Cresteri  | Reduceri |                                       | Sold final<br>(col.5=1+2-3) |
|                                                                      |            |                 |           | Total    | Din care:<br>dezmembrari<br>si casari |                             |
| A                                                                    | B          | 1               | 2         | 3        | 4                                     | 5                           |
| <b>I.Imobilizari necorporale</b>                                     |            |                 |           |          |                                       |                             |
| Cheltuieli de constituire si<br>cheltuieli de dezvoltare             | 01         | 97.150          |           | 97.150   | X                                     | 0                           |
| Active necorporale de explorare<br>si evaluare a resurselor minerale | 02         |                 |           |          | X                                     |                             |
| Alte imobilizari                                                     | 03         |                 |           |          | X                                     |                             |
| Avansuri acordate pentru<br>imobilizari necorporale                  | 04         |                 |           |          | X                                     |                             |
| TOTAL (rd. 01 la 04)                                                 | 05         | 97.150          |           | 97.150   | X                                     | 0                           |
| <b>II.Imobilizari corporale</b>                                      |            |                 |           |          |                                       |                             |
| Terenuri și amenajări de terenuri                                    | 06         |                 |           |          | X                                     |                             |
| Constructii                                                          | 07         |                 |           |          |                                       |                             |
| Instalatii tehnice si masini                                         | 08         |                 |           |          |                                       |                             |
| Alte instalatii , utilaje si mobilier                                | 09         | 0               | 389.867   |          |                                       | 389.867                     |
| Investitii imobiliare                                                | 10         | 9.570.457       | 1.599.714 | 583.652  |                                       | 10.586.519                  |
| Active corporale de explorare si<br>evaluare a resurselor minerale   | 11         |                 |           |          |                                       |                             |
| Active biologice productive                                          | 12         |                 |           |          |                                       |                             |
| Imobilizari corporale in curs de<br>executie                         | 13         |                 |           |          |                                       |                             |
| Investitii imobiliare in curs de<br>executie                         | 14         |                 |           |          |                                       |                             |
| Avansuri acordate pentru<br>imobilizari corporale                    | 15         |                 |           |          |                                       |                             |
| TOTAL (rd. 06 la 15)                                                 | 16         | 9.570.457       | 1.989.581 | 583.652  |                                       | 10.976.386                  |
| <b>III.Imobilizari financiare</b>                                    | 17         |                 |           |          | X                                     |                             |
| ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL<br>(rd.05+16+17)                          | 18         | 9.667.607       | 1.989.581 | 680.802  |                                       | 10.976.386                  |

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

| Elemente de imobilizari                                           | Nr. rd. | Sold initial | Amortizare in cursul anului | Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta | Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8) |
|-------------------------------------------------------------------|---------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| A                                                                 | B       | 6            | 7                           | 8                                                      | 9                                            |
| <b>I.Imobilizari necorporale</b>                                  |         |              |                             |                                                        |                                              |
| Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare             | 19      | 16.192       | 80.958                      | 97.150                                                 | 0                                            |
| Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 20      |              |                             |                                                        |                                              |
| Alte imobilizari                                                  | 21      |              |                             |                                                        |                                              |
| TOTAL (rd.19+20+21)                                               | 22      | 16.192       | 80.958                      | 97.150                                                 | 0                                            |
| <b>II.Imobilizari corporale</b>                                   |         |              |                             |                                                        |                                              |
| Amenajari de terenuri                                             | 23      |              |                             |                                                        |                                              |
| Constructii                                                       | 24      |              |                             |                                                        |                                              |
| Instalatii tehnice si masini                                      | 25      |              |                             |                                                        |                                              |
| Alte instalatii ,utilaje si mobilier                              | 26      | 0            | 45.484                      |                                                        | 45.484                                       |
| Investitii imobiliare                                             | 27      | 31.901       | 161.883                     | 193.784                                                | 0                                            |
| Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale   | 28      |              |                             |                                                        |                                              |
| Active biologice productive                                       | 29      |              |                             |                                                        |                                              |
| TOTAL (rd.23 la 29)                                               | 30      | 31.901       | 207.367                     | 193.784                                                | 45.484                                       |
| AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)                                    | 31      | 48.093       | 288.325                     | 290.934                                                | 45.484                                       |

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

| Elemente de imobilizari<br>(formulele de calcul se refera la<br>Nr.rd. din col.B) | rd.<br>OMF<br>nr.85/<br>2022 | Nr.<br>rd.   | Sold initial | Ajustari constituite<br>in cursul anului | Ajustari<br>reluata la venituri | Sold final<br>(col. 13=10+11-12) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| A                                                                                 |                              | B            | 10           | 11                                       | 12                              | 13                               |
| <b>I.Imobilizari necorporale</b>                                                  |                              |              |              |                                          |                                 |                                  |
| Cheltuieli de dezvoltare                                                          | 32                           | 32           |              |                                          |                                 |                                  |
| Active necorporale de explorare<br>si evaluare a resurselor minerale              | 33                           | 32a<br>(301) |              |                                          |                                 |                                  |
| Alte imobilizari                                                                  | 34                           | 33           |              |                                          |                                 |                                  |
| Avansuri acordate pentru<br>imobilizari necorporale                               | 35                           | 34           |              |                                          |                                 |                                  |
| <b>TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)</b>                                                  | 36                           | 35           |              |                                          |                                 |                                  |
| <b>II.Imobilizari corporale</b>                                                   |                              |              |              |                                          |                                 |                                  |
| Terenuri și amenajări de<br>terenuri                                              | 37                           | 36           |              |                                          |                                 |                                  |
| Constructii                                                                       | 38                           | 37           |              |                                          |                                 |                                  |
| Instalatii tehnice si masini                                                      | 39                           | 38           |              |                                          |                                 |                                  |
| Alte instalatii, utilaje si mobilier                                              | 40                           | 39           |              |                                          |                                 |                                  |
| Investitii imobiliare                                                             | 41                           | 40           |              |                                          |                                 |                                  |
| Active corporale de explorare si<br>evaluare a resurselor minerale                | 42                           | 41           |              |                                          |                                 |                                  |
| Active biologice productive                                                       | 43                           | 42           |              |                                          |                                 |                                  |
| Imobilizari corporale in curs de<br>executie                                      | 44                           | 43           |              |                                          |                                 |                                  |
| Investitii imobiliare in curs de<br>executie                                      | 45                           | 44           |              |                                          |                                 |                                  |
| Avansuri acordate pentru<br>imobilizări corporale                                 | 46                           | 44a<br>(302) |              |                                          |                                 |                                  |
| <b>TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)</b>                                                 | 47                           | 45           |              |                                          |                                 |                                  |
| <b>III.Imobilizari financiare</b>                                                 | 48                           | 46           |              |                                          |                                 |                                  |
| AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE -<br>TOTAL (rd.35+45+46)                               | 49                           | 47           |              |                                          |                                 |                                  |

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

**ATENȚIE !**

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

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

### **A. Întocmire rapoartări anuale**

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

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

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

**3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare:**

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar

**B. Corectarea de erori** cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

### **C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității**

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – situații financiare anuale.

### **D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați** – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2022), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2021).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

## Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi microentitati

1011 SC(+ )F10S.R31

OK

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

-

+

Salt