



Residential Star Invest S.A.

Raport Semestrial

S1 2025

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

INFORMAȚII EMITENT

Raport semestrial în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF 5/2018

Tipul raportului	Raport Semestrial
Pentru exercițiul financiar	01.01.2025 – 30.06.2025
Data publicării	29.08.2025
Conform	Regulament ASF nr. 5/2018

INFORMAȚII EMITENT

Nume	STAR RESIDENCE INVEST S.A.
Cod fiscal	43151040
Număr înregistrare Registrul Comerțului	J 12/46/2023
Sediul social	Cluj Napoca, Calea Moșilor, Nr. 119, Jud. Cluj

INFORMAȚII DESPRE INSTRUMENTELE FINANCIARE

Capital subscris și vărsat	15.311.294,40 lei
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare	Bursa de Valori București, Sistemul multilateral de tranzacționare - piața AeRO segment Premium

Număr acțiuni	76.556.472
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	Acțiuni ordinare, nominative, valoare nominală 0,2 lei
Simbol	REIT

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Telefon/Mobil	+40 735 514 941
Website	www.starresidenceinvest.ro

CONȚINUT

DECLARAȚIA PREȘEDINTELUI	4
I. INDICATORI	5
II. SITUAȚIA ECONOMICO FINANCIARĂ	5
III. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI	9
IV. SCHIMBĂRI CARE AFECTEAZĂ CAPITALUL ȘI ADMINISTRAREA EMITENTULUI	9
V. NOTE LA RAPORTĂRILE CONTABILE SEMESTRIALE.....	9
VI. EVENIMENTE ULTERIOARE	23
VII. TRANZACȚII CU PĂRȚI LEGATE	23
VIII. DECLARAȚIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI.....	24

DECLARAȚIA PREȘEDINTELUI

Stimați acționari și investitori,

În prima jumătate a anului 2025, Star Residence Invest și-a consolidat poziția pe piața imobiliară, ajungând la un nivel al activelor de peste 22 milioane lei, în creștere cu aproximativ 20% față de începutul anului. Portofoliul companiei include în prezent un teren de 25.000 mp în București, sector 1, un spațiu comercial de 1.400 mp situat în centrul Clujului, precum și două apartamente și patru locuri de parcare în București, toate acestea reprezentând active diversificate, cu un potențial ridicat de valorificare. În perioada analizată, am încheiat tranzacții de vânzare în valoare de peste 1,3 milioane euro (TVA inclus) și am realizat achiziția unui spațiu comercial în Cluj-Napoca, în valoare de 1,4 milioane euro.

Investiția în acțiunile REIT oferă expunere la un portofoliu imobiliar diversificat, cu randamente din dividende și din creșterea valorii activelor. Ne propunem să continuăm creșterea portofoliului prin noi investiții. În acest sens, un pas deja realizat a fost semnarea unei scrisorii de intenție pentru achiziția unei clădiri de birouri în București, cu o suprafață totală construită de 13.755 mp, la un preț agreeat de 19 milioane euro, tranzacție care ar putea genera un randament estimat de 11%. Scrisoarea de intenție include anumite clauze suspensive, iar investitorii vor fi ținuti la curent cu privire la evoluțiile semnificative ale acestei tranzacții.

În linie cu strategia de creștere asumată, urmărim extinderea portofoliului prin achiziția de proprietăți generatoare de venituri, cu obiectivul de a consolida o bază stabilă și performantă de active. Finanțarea acestor investiții va fi susținută prin majorări de capital și prin atragerea de împrumuturi bancare sau alte forme de finanțare adaptate nevoilor companiei.

Vă mulțumim pentru încredere și vă invităm să parcurgeți raportul semestrial.

Cu stimă,

David Canta, Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.

REIT CAPITAL S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de înregistrare 43070891, în calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 119, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/46/2023, CUI 43151040 (denumită în cele ce urmează „Societatea”), raportează, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, situațiile financiare întocmite pentru semestrul I 2024, neauditate.

I. INDICATORI

Indicator	Semestrul I	
	2024	2025
Rezultat brut	(53.055)	(25.995)
Rezultat net	(66.172)	(241.171)

II. SITUAȚIA ECONOMICĂ FINANCIARĂ

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

2.1. Analiza poziției financiare

În primul semestru al exercițiului financiar 2025, activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, sunt în creștere față de începutul anului cu aproximativ 15%. Au fost înregistrate atât scăderi din vânzarea de investiții imobiliare, cât și creșteri ca urmare a achiziționării de noi active corporale. Activele circulante au înregistrat o creștere masivă pe fondul creșterii disponibilităților (detalii în tabel nr. 1).

Tabel nr. 1 - Indicatori de bilanț (lei)

	01.01.2025	30.06.2025	Variație procentuală (30.06/ 01.01.2025)	Pondere în Total Activ la 30.06.2025
Active Imobilizate	18.820.020	21.642.464	15%	94,85%
Imobilizări necorporale	-	-	-	-
Imobilizări corporale	18.820.020	21.642.464	15%	94,85%
Imobilizări financiare	-	-	-	-
Active circulante	242.793	1.174.990	383,95%	5,15%
Stocuri	-	-	-	-
Creanțe	83.276	917	(98,90)%	-
Casa și conturi la bănci	159.517	1.174.073	636%	5,15%
Cheltuieli în avans	-	-	-	-
Total Active	19.062.813	22.817.454	19,70%	-

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

În perioada de raportare, deși au fost valorificate prin vânzare active imobilizate, activul total a crescut ca urmare a investițiilor noi realizate (teren). Astfel, acestea s-au majorat cu 2.822.444 lei, respectiv cu 15%.

Capitalul social rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând 82% din pasivul total.

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

	01.01.2025	30.06.2025	Variație procentuală (30.06/ 01.01.2025)	Pondere în Total Pasive la 30.06.2025
Datorii pe termen scurt	46.367	4.042.179	8.617,79%	21,53%
Datorii pe termen lung	1.848	1.848	-	-
Total Datorii	48.215	4.044.027	8,617,79%	21,54%
Capital social	15.311.294	15.311.294	0%	-
Prime de capital	-	-	-	-
Rezerve	2.258.796	888.636	(60,66)%	-
Rezultat reportat	2.073.274	2.814.668	35,76%	-
Rezultat perioadă	(628.766)	(241.171)	(61,64)%	-
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Total Capitaluri Proprii	19.014.598	18.773.427	(1,27)%	-

Datoriile pe termen scurt au crescut în primul semestru al anului 2025 ca urmare a investițiilor imobiliare efectuate. Conform prevederilor contractuale, acestea urmează a fi achitate până la data de 07.11.2025, conform scadențelor stabilite în contract.

2.2 Analiza performanței financiare

Tabel nr. 3 - Contul de profit și pierdere

Indicatori (valorile sunt exprimate în lei)	30 iunie 2024	30 iunie 2025	Variație (%) 2025/ 2024	Pondere în categoria relevantă 30.06.2025
Venituri din exploatare	93.055	4.786.237	5.043,45%	100%
Cifra de afaceri netă, din care:	31.849	-	-	-%
Producția vândută	31.849	-	-	-%
Venituri vânzare mărfuri	-	-	-	-%
Alte venituri din exploatare	61.206	4.786.237	-	100%
Cheltuieli de exploatare	147.512	4.812.592	7.719,88%	100%
Cheltuieli materiale și utilități	238.763	562.116	135,43%	11,68%
Cheltuieli privind activele cedate	-	4.120.949	-	85,63%
Cheltuieli cu personalul	-	-	-%	-%
Ajustări active imobilizate	(308.693)	-	-%	-%
Alte cheltuieli de exploatare	217.442	129.527	-%	2,69%
Rezultatul din exploatare	(54.457)	(241.531)	34,35%	-
Venituri financiare	4.809	362	(92,47)%	-
Cheltuieli financiare	3.407	2	(99,94)%	-
Rezultatul financiar	1.402	360	(74,32)%	-
Venituri totale	97.864	4.786.599	4.791,07%	-
Cheltuieli totale	150.919	5.027.770	3.231,44%	-
Rezultatul brut	(53.055)	(25.995)	(51,00)%	-
Impozitul pe profit	13.117	215.176	1.540,44%	-
Rezultat net	(66.172)	(241.171)	264,46%	-

2.3. Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. La finalul primului semestru al anului 2025, soldul trezoreriei este de 1.174.073 lei, cu 931.280 lei mai mult decât la începutul exercițiului.

2.4. Principalii indicatori economico-financiar

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

Tabel nr. 4 - Indicatori economico-financiari

INDICATOR	INTERVAL OPTIM	dec.24	iun.25
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	5,24	0,29
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	5,24	0,29
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	3,44	0,29
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	394,37	4,64
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	99,75%	82,28%
Rata de îndatorare (DT/TA)%	<80%	0,25%	17,72%

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

Scăderea bonității pe termen scurt în primele 6 luni ale anului 2025 a fost determinată de creșterea datoriilor, care însă se află în cadrul termenului de scadență potrivit contractului încheiat.

Solvabilitatea, spre deosebire de lichiditate, extinde aria temporală a analizei pe o perioadă mai îndelungată, în vederea estimării rezilienței entității la presiunea financiară exercitată de obligațiile de plată pe termen lung. Dintr-o perspectivă generică, compania își îmbunătățește poziția financiară de la o perioadă la alta, conturându-se un vector ascendent la nivelul fiecărui indicator. Concret, capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, exprimată prin indicatorul solvabilității financiare, se situează peste pragul minim de referință, activele totale ale societății acoperind nivelul datoriilor totale de 4,64 ori. Autonomia financiară este reflectată la nivelul capitalurilor proprii ale societății, a căror pondere în totalul surselor de finanțare scade până la 82,28%, situându-se la un nivel ușor mai mic față de începutul perioadei și cu 52,28 p.p. peste nivelul minim recomandat.

Datoriile pe termen lung sunt aproape inexistente, aspect reflectat în evoluția gradului de îndatorare, fapt ce demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii. La 30.06.2025, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice, precum și un nivel redus de risc financiar.

III. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI

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

IV. SCHIMBĂRI CARE AFECTEAZĂ CAPITALUL ȘI ADMINISTRAREA EMITENTULUI

Situațiile financiare interimare întocmite la 30 iunie 2025 care au stat la baza întocmirii prezentului raport semestrial nu au fost auditate.

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

V. NOTE LA RAPORTĂRILE CONTABILE SEMESTRIALE

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare, la data de 30 iunie 2025.

Politicele contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Raportările semestriale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A. („Societatea”), pentru semestrul I încheiat la 30 iunie 2025, au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

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

Principiul prudenței:

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

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

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

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

Principiul intangibilității exercițiului: Bilanțul de deschidere al exercițiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent.

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

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

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

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

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

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

1.2. Moneda de raportare

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

1.3. Bazele întocmirii situațiilor financiare

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

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

Aceste raportări contabile individuale cuprind:

- Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Cont prescurtat de profit și pierdere;
- Note la raportările financiare individuale.

Raportările financiare se referă doar la societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

Raportările financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, raportările financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la raportările financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România.

De aceea, raportările financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare.

1.4. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea raportărilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare, presupune efectuarea, de către conducere, a unor estimări și supoziții care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor, precum și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data raportărilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implică raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, efectul modificării acestora se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

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

1.5. Continuitatea activității

Prezentele raportări financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și, prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea raportărilor financiare este justificată.

Previziunile conducerii sunt acelea că Societatea își va desfășura activitatea în continuare, în parametri normali.

1.6. Conversii valutare

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

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

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

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

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

MONEDA	30 Iunie 2024
LEU/USD	4.6489
LEU/EUR	4.9771

1.7. Reguli generale de evaluare:

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

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

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

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

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

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 deprecieri 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 deprecieri sau pierdere de valoare aferente acestora.

1.8. Active imobilizate

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

Imobilizări necorporale

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

Imobilizări corporale

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

Societatea include în categoria imobilizărilor corporale exclusiv bunurile care, pe lângă criteriile de mai sus, au un cost inițial mai mare de 2.500 lei.

Imobilizările corporale deținute de Societate sunt evaluate la cost istoric.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada în care au survenit.

În situația în care poate fi demonstrat că aceste cheltuieli au avut ca rezultat o creștere a beneficiilor economice viitoare așteptate a fi obținute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanță inițial evaluate, cheltuiala este capitalizată ca cost adițional în valoarea activului.

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

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

Imobilizări în curs de execuție

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

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

Amortizarea

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

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

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

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

Denumire activ imobilizat	Durata de viață	Metoda de amortizare
Cheltuieli de constituire	1 an	Liniară
Investiții imobiliare 14 apartamente	50 ani	Liniară
+ 26 locuri de parcare	10 ani	Liniară

Terenurile și imobilizările în curs nu se amortizează. Investițiile în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Imobilizări financiare

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

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

Cedarea și casarea

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

1.9. Active circulante

Societatea clasifică un activ ca activ circulant atunci când:

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

Stocuri

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

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

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

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

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

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

La data bilanțului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Creanțe

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

Societatea înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 „Clienți incerti sau în litigiu” sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții) creanțele incerte, respectiv acele creanțe al căror termen de încasare a depășit 360 de zile.

Investiții pe termen scurt

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

Casa și conturi la bănci

Conturile la bănci cuprind: valorile de încasat, cum sunt cecurile și efectele comerciale depuse la bănci, disponibilitățile în lei și valută, cecurile entității, precum și dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse în numerar și echivalente de numerar doar în măsura în care acestea sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt și nu în scop investițional.

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

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

1.10. Împrumuturi

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

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” și inclusă, împreună cu dobânda preliminară la data bilanțului contabil, în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

1.11. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

Pentru datoriile exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezultă din evaluarea acestora, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

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

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

1.12. Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

Leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile aferente unui contract de leasing operațional sunt recunoscute ca și cheltuieli în contul de profit și pierdere, linear pe perioada contractului de leasing.

1.13. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a conducerii Societății în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

1.14. Subvenții

Subvențiile pentru active, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, se înregistrează în contabilitate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanț ca venit amânat. Venitul amânat se înregistrează în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

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

1.15. Capital social

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

Capitalul social este compus din 76.556.472 acțiuni, din care numărul de acțiuni nominative: 76.556.472, valoarea unei acțiuni: 0,2 LEI, total aport natură: 9.570.457 lei.

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

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

1.16. Rezerve legale

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

1.17. Dividende

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

1.18. Venituri

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

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

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

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

În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului care conduc la ajustarea situațiilor financiare anuale, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 "Furnizori - facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienți - facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercițiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative.

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora. Stadiul de execuție al lucrării se determină pe bază de situații de lucrări care însoțesc facturile, procese-verbale de recepție sau alte documente care atestă stadiul realizării și recepția serviciilor prestate. Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și chirii se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

Veniturile din dividende se recunosc atunci când este stabilit dreptul asociatului/acționarului de a le încasa, respectiv la data hotărârii adunării generale a asociaților/acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

1.19. Impozite și taxe

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

1.20. Costurile îndatorării

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

1.21. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

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

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

Active deținute în leasing financiar sau achiziționate în rate

Societatea nu are înregistrate mijloace fixe deținute în baza unor contracte de leasing financiar sau achiziționate în rate.

3. Active circulante

Stocuri

La 30.06.2025, societatea deține stocuri de obiecte de inventar.

Creanțe

Creanțele deținute de Societate la 30.06.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

Creanțe (lei)	30.06.2024	30.06.2025
Furnizori - debitori	-	-
Clienți interni	-	-
Clienți-externi	-	-
Clienți - Facturi de întocmit	-	-
Clienți incerți sau în litigiu	-	-
Provizioane pentru creanțe incerte	-	-
Impozit pe profit	-	-
Rețineri din salarii datorate terților	-	-
Avansuri acordate personalului	-	-
TVA de recuperat	144.693	-
TVA neexigibilă	671	656
Debitori diverși	-	-
Alte creanțe	1.037	-
Alte creanțe față de bugetul de stat	261	261
Furnizori – debitori servicii	-	-
Total	146.662	917

Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile deținute de Societate la 30.06.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

Casa și conturi la bănci (lei)	30.06.2024	30.06.2025
Conturi la bănci în lei	1.197.133	1.174.073
Conturi la bănci în valută	403.090	-
Casa în lei	-	-
Casa în valută	-	-
Sume în curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
Total	1.600.223	1.174.073

4. Cheltuieli în avans

Societatea înregistrează cheltuielile plătite/de plătit în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, distinct în contabilitate, la cheltuieli în avans (contul 471 „Cheltuieli înregistrate în avans”; contul 409 „Furnizori debitori”).

În acest cont se înregistrează, în principal, următoarele cheltuieli și venituri: chirii, abonamente, asigurări și alte cheltuieli efectuate anticipat.

5. Datorii

Datoriile Societății la 30.06.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

Datorii (lei)	30.06.2024		30.06.2025	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Alte împrumuturi și datorii asimilate				
Furnizori	5.322.554		3.389.374	
Clienți Creditori	180.138		1.244	
Personal - salarii datorate	-		-	
Rețineri din salarii datorate terților	-		-	
Asigurări sociale	-		-	
Impozit dividende	-		-	
Creditori diverși	-		-	
Impozitul pe venituri de natura salariilor	-		-	
Impozit pe profit	-		207.213	
Impozit pe venit	-		-	
TVA de plată	-		443.822	
Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate				
Asociați conturi curente	-		-	
Credite bancare pe termen scurt	-			
Alte datorii	499		2.374	
Dobânzi de plată	-			
Total	5.502.193		4.044.027	

La data de 30.06.2025, societatea nu are în derulare contracte de leasing financiar.

În primul semestru al anului 2025, societatea nu a avut contracte de credit în derulare.

6. Provizioane

La 30.06.2025, societatea nu are constituite provizioane asupra creanțelor.

7. Venituri în avans

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

În acest cont se înregistrează, în principal, veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare.

La data de 30.06.2025, societatea nu are înregistrate venituri în avans.

Subvenții

În primul semestru al anului 2025, societatea nu a primit subvenții.

8. Capitaluri proprii

Capital social

Capitalul social la data de 30.06.2025 este de 15.311.294,40 lei, reprezentând 76.556.472 acțiuni a câte 0,2 lei fiecare.

Rezerva legală

La data de 30.06.2025, rezerva legală este în valoare de 111.384 lei.

9. Venituri și cheltuieli

În decursul primului semestru al anului 2025 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli excepționale.

Angajamente financiare, garanții sau active și datorii contingente neincluse în bilanț

Societatea nu are, la data de 30.06.2025, angajamente financiare, garanții sau active și datorii contingente neincluse în raportările financiare.

Avansuri și credite acordate membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere

Societatea nu a acordat, în primul semestru din anul 2025, avansuri și/sau credite membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate în numele membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere sub forma garanțiilor de orice fel.

VI. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

Nu au existat evenimente ulterioare care necesită ajustări sau prezentarea lor în raportările financiare pentru semestrul care s-a încheiat la 30 iunie 2025.

VII. TRANZACȚII CU PĂRȚI LEGATE

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

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

- a) valoarea tranzacțiilor;
- b) valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor, și:

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

VIII. DECLARAȚIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI

REIT CAPITAL S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de înregistrare 43070891, în calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/46/2023, CUI 43151040 (denumită în cele ce urmează „Societatea”), declarăm pe propria răspundere că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile individuale la data de 30.06.2025, neauditate, întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și contului de profit și pierdere ale STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Raportul Consiliului de Administrație este întocmit în conformitate cu prevederile ASF și cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Companiei, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

STAR RESIDENCE INVEST S.A. își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

ADMINISTRATOR
REIT CAPITAL S.A.

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

Nr. Înregistrare în organismul profesional
0014208/31.03.2019