

Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul III 2023



STK Properties SA

Raportul trimestrial conform: **Legii nr. 24/2017, Regulamentului nr. 5/2018**

Data raportului: **28.11.2023**

Denumirea entității emitente: **STK Properties S.A. (simbol: STKP)**

Număr de înregistrare la ONRC: **J12/4439/2007**

Cod unic de înregistrare: **22570355**

Sediul social: **Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu nr. 3**

Numărul de telefon: **0264 591 982**

Capitalul social subscris și vărsat: **9,313,800 lei**

Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București**

I. Evenimente importante

1. Evenimentele importante care au avut loc în primele 9 luni ale exercițiului și impactul acestora asupra raportării contabile

În primele 9 luni ale anului societatea STK Properties SA a obținut PUZ-ul pentru proiectul Green Square derulat împreună cu societatea Emergent Real Estate SA.

Aprobarea PUZ

În luna februarie 2023 Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal depus de STK Properties împreună cu societatea Emergent Real Estate SA.

Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului

Principalele riscuri aferente următoarelor luni sunt de natură administrativ-birocrațică și constau în posibilitatea prelungirii perioadei de obținere a autorizației de construire.

Riscurile economice pot avea efecte concrete după demararea proiectului și țin de evoluția costurilor de construcție precum și de evoluția prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare.

2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II.

1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.09.2023 au fost întocmite în conformitate cu cerințele Legii 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Situațiile financiare la 30.09.2023 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 30.09.2023 comparativ cu cele de la 31.12.2022 se prezintă astfel:

Descriere	Sep-23	Dec-22	Var(%)
Active			
Active imobilizate	18,236,137	14,668,335	24%
Active curente	3,066,413	3,399,868	-10%
Creante	83,044	11,695	610%
Casa si conturi la banci	2,983,369	3,388,173	-12%
Total activ	21,302,551	18,068,202	18%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	21,294,260	18,063,771	18%
Capital social	9,313,800	9,313,800	0%
Prime de capital	1,940,375	1,940,375	0%
Rezerve din reevaluare	10,158,034	6,964,088	46%
Rezerve	20,122	20,122	0%
Profit/pierdere reportata	(174,614)	(169,804)	3%
Profit/pierdere aferent perioadei	36,542	(4,810)	-860%
Datorii	8,291	4,431	87%
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente	8,291	4,431	87%
Total capitaluri proprii & datorii	21,302,551	18,068,202	18%

Activele imobilizate

Activele imobilizate au crescut cu 24% față de finalul anului 2022 datorită creșterii valorii de piață a terenului pe care-l deține compania și pe care urmează să dezvolte proiectul Green Square.

Activele curente

Activele curente sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

Activele curente au scăzut comparativ cu începutul anului datorită plăților pe care le efectuează societatea în contul realizării proiectului.

Activele totale ale societății au înregistrat o creștere de 18% față de finalul anului 2022.

Datoriile societății

Datorită faptului că societatea are un sold al datoriilor scăzut, gradul de îndatorare este nesemnificativ.

Capitalurile proprii

Capitalurile proprii ale STK Properties SA au crescut cu 18% ca urmare a creșterii rezervelor din reevaluarea activelor deținute.

Rezervele constituie rezervele legale obligatorii ale companiei și alte tipuri de rezerve, cu excepția celor din reevaluare.

Performanțele financiare ale societății la 30.09.2023 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Indicator	Sep-23	Sep-22	Var(%)
Venituri exploatare	4,202	-	
Cheltuieli exploatare	57,467	101,387	-43%
Rezultat din exploatare	(53,266)	(101,387)	-47%
Venituri financiare	98,269	67,113	46%
Cheltuieli financiare	-	0	
Rezultat financiar	98,269	67,113	46%
Ajustari de valoare	(1,500)	(1,500)	0%
Venituri totale	102,471	67,113	53%
Cheltuieli totale	58,967	102,887	-43%
Profit inainte de impozitare	43,503	(35,775)	-222%
Impozit pe profit/venit	6,961	2,013	246%
Rezultat net	36,542	(37,788)	-197%

Lei

Veniturile din exploatare sunt minimale deoarece proiectul imobiliar se află în stadiul de autorizare. Odată cu finalizarea acestui proces vor putea fi demarate lucrările de construcție, iar astfel compania va putea înregistra venituri.

În primele 9 luni societatea a obținut venituri financiare din plasamente monetare.

Cheltuielile din exploatare sunt reprezentate de costurile operaționale ale societății, respectiv contabilitate, audit, taxe și impozite și costuri cu menținerea la tranzacționare.

Societatea a încheiat primele 9 luni ale anului 2023 cu un profit înainte de impozitare de 43,503 lei.

2. Analiza activității emitentului

Societatea STK Properties SA este un vehicul investițional înființat de fondul de investiții STK Emergent pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar, care se află în proces de autorizare.

Împreună cu societatea Emergent Real Estate SA, deținută tot de fondul STK Emergent, are în proprietate un teren de 1.9 ha în Cluj-Napoca, strada Buna Ziua pe care intenționează să dezvolte proiectul Green Square (prezentat mai jos).

În acest sens se află în derulare procesul de obținere a autorizației de construcție (AC). PUZ-ul a fost obținut în februarie 2023.

Terenul este situat în cartierul Bună Ziua, unul din cele mai căutate cartiere rezidențiale din orașul Cluj-Napoca, și are un front la stradă de 120 m.

Accesul este foarte facil, terenul aflându-se la 2.5 km de centrul orașului, aproximativ 5 minute de mers cu mașina.

Proiectul Green Square



Proiectul a fost realizat în urma unor analize urbanistice care au relevat necesitățile necoperite din zonă. Principalele disfuncționalități identificate în acest cartier sunt: dezvoltarea liniară, cu sectoare care nu comunică între ele, crescând astfel artificial traficul pe strada colectoare; densitate relativ

scăzută a populației; lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire; lipsa unui spațiu verde; lipsa creșelor. Planul Urbanistic Zonal propus constituie un prim pas în regenerarea urbană a cartierului Bună Ziua prin mixajul funcțional, favorizarea proximității și reducerea nevoii de deplasare mecanizate.

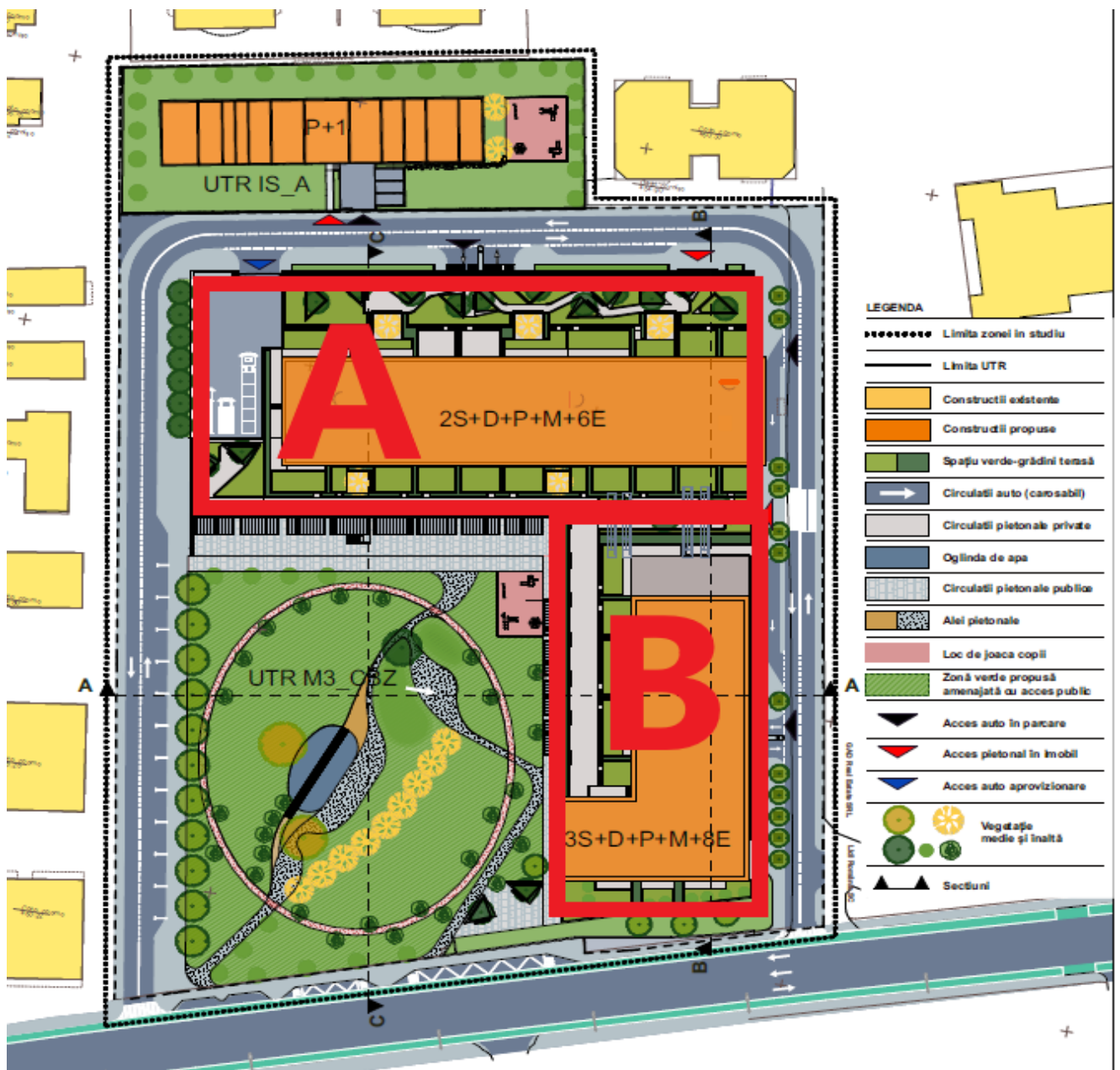
Proiectul va cuprinde: 240 apartamente de 1, 2 și 3 camere în suprafață totală de aproximativ 18,500 mp., 50% din suprafața construită este cu destinație publică cuprinzând utilități pentru toți locuitorii din zona (parc, creșă, sport, circulații, comerț, alimentație publică). Parcul, drumurile și creșa ocupă 2/3 din teren (aprox. 13,000 mp) și vor fi cedate cu titlu gratuit Primăriei. Astfel, proiectul Green Square se va dezvolta în folosul comunității prin parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Indicatori urbanistici ai proiectului

Terenul de 19,262 mp va fi împărțit în 2 zone:

- centrul de cartier pe 17,040 mp cu un CUT reglementat de 2.2, efectiv propus 2.11, POT 38%, regim de înălțime 3S +D+P+M+8, suprafață construită: 36,000 mp și
- zona de servicii publice de 2,222 mp unde se va construi o creșă de 1,000 mp

După aprobarea proiectului, societății STK Properties îi va reveni corpul A și creșa, iar Emergent Real Estate va deține corpul B și parcul.



3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

În primele 9 luni ale anului nu au fost modificări în structura capitalul social al STK Properties.

4. Tranzacții semnificative

Nu au existat tranzacții semnificative.

ADMINISTRATOR

STK FINANCIAL AFIA S.A.

PASCU Nicolae

Reprezentant permanent al administratorului

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

Septembrie 2023

Lei

	Sep-23	Dec-22
Active		
Active imobilizate	18,236,137	14,668,335
Active curente	3,066,413	3,399,868
Creante	83,044	11,695
Casa si conturi la banci	2,983,369	3,388,173
Total Activ	21,302,551	18,068,202
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	21,294,260	18,063,771
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	10,158,034	6,964,088
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(174,614)	(169,804)
Profit/(pierdere) a perioadei	36,542	(4,810)
Datorii	8,291	4,431
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	8,291	4,431
Total capitaluri proprii si datorii	21,302,551	18,068,202

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

SITUATIA REZULTATELOR, Contul de profit si pierdere

Septembrie 2023

	Sep-23	<i>Lei</i> Sep-22
Venituri exploatare	4,202	-
Cheltuieli exploatare	57,467	101,387
Rezultat din exploatare	(53,266)	(101,387)
Venituri financiare	98,269	67,113
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	98,269	67,113
Ajustari de valoare	(1,500)	(1,500)
Venituri totale	102,471	67,113
Cheltuieli totale	58,967	102,887
Rezultat inainte de impozitare	43,503	(35,775)
Impozit pe profit/venit	6,961	2,013
Rezultat net	36,542	(37,788)

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Septembrie 2023

	<i>Sep-23</i>	<i>Dec-22</i>
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-500,141	-110,851
Impozite si taxe	-7,932	-5,301
Servicii bancare	-363	-385
Flux de numerar net din activitati operationale	-508,435	-116,537
Flux de numerar din activitati de finantare		
Majorare de capital	0	3,492,675
Imprumuturi contractate	0	0
Restituiri de imprumuturi	0	-125,000
Flux de numerar net din activitati de finantare	0	3,367,675
Activitati de investitii		
Dobanzi si dividende primite	98,269	115,130
Depozite bancare constituite	-500,000	-3,200,000
Flux de numerar net din activitati investitionale	-401,731	-3,084,870
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	-910,166	166,268
Disponibilitati si echivalente la data de 1 ianuarie	3,388,173	21,905
Efectul modificarii de curs valutar asupra disponibilitatilor si echivalentelor acestora	0	0
Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare	2,483,369	188,173

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII

Septembrie 2023

Lei

	30.09.2023	31.12.2022
Sold la 1 ianuarie inceputul perioadei de raportare	18,063,771	14,575,906
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	3,230,488	3,487,865
Sold la 31 decembrie sfarsitul perioadei de raportare	21,294,260	18,063,771

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor