

Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul III 2022



STK Properties SA

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

Data raportului: **28.11.2022**

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 derulat o ofertă de majorare capital social, s-a listat la Bursa de Valori București și a obținut o parte din avizele necesare aprobării PUZ.

Majorare capital social

În cadrul plasamentului derulat în perioada 21.03.2022- 31.03.2022 au fost oferite spre subscriere un număr de 1,552,300 acțiuni la prețul de 2.25 lei/acțiune. Suma atrasă din ofertă a fost de 3,492,675 lei.

Listarea la Bursa de Valori București

În data de 16 mai 2022 acțiunile societății STK Properties au început să se tranzacționeze pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București sub simbolul **STKP**.

Procesul de obținere a autorizațiilor în vederea aprobării PUZ

În luna aprilie 2022 STK Properties a obținut din partea Primăriei Cluj-Napoca avizul favorabil pentru studiul trafic.

În luna iunie 2022 a avut loc ședința publică CTATU în cadrul căreia proiectul a fost avizat favorabil. Avizul aferent a fost emis în iulie 2022.

Avizele menționate mai sus sunt necesare și reprezintă etape importante parcurse în procesul de aprobare a PUZ.

2. Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului

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

În acest moment proiectul Greensquare are toate avizele necesare adoptării PUZ prin HCL, dar perioada în care se va realiza acest lucru nu este sub controlul nostru. Condiția impusă legal care mai trebuie îndeplinită este perioada de 30 de zile lucrătoare de dezbatere publică.

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.

3. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II.

1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.09.2022 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 30.09.2022 nu sunt auditate.**

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 30.09.2022 comparativ cu cele de la 31.12.2021 se prezintă astfel:

Descriere	Sep-22	Dec-21	Var(%)
Active			
Active imobilizate	14,668,835	14,670,335	0%
Active curente	3,363,331	30,571	10902%
Creanțe	12,042	8,666	39%
Casa si conturi la bănci	3,351,290	21,905	15199%
Total activ	18,032,166	14,700,906	23%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	18,030,793	14,575,906	24%
Capital social	9,313,800	7,761,500	20%
Prime de capital	1,940,375		
Rezerve din reevaluare	6,964,088	6,964,088	0%
Rezerve	20,122	20,122	0%
Profit/pierdere reportata	(169,804)	(152,416)	11%
Profit/pierdere aferent perioadei	(37,788)	(17,388)	117%
Datorii	1,373	125,000	-99%
Datorii pe termen lung	-	25,000	-100%
Datorii curente	1,373	100,000	-99%
Total capitaluri proprii & datorii	18,032,166	14,700,906	23%

Activele imobilizate

Categoria active imobilizate a rămas neschimbată față de finalul anului 2021 și reprezintă terenul pe care-l deține compania și pe care urmează să dezvolte proiectul Green Square.

Activele circulante

Activele circulante sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

Poziția Casa și conturi la bănci a crescut ca urmare a majorării de capital social derulate în luna martie 2022 înainte de listarea societății la Bursa de Valori București. Detalii referitoare la listare se găsesc la punctul I.

Prin urmare, activele totale ale societății au înregistrat o creștere de 23% față de finalul anului 2021.

Datoriile societății

Datoriile societății au scăzut comparativ cu finalul anului 2021.

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 24% în principal ca urmare a majorării de capital de la 7,761,500 la 9,313,800 lei.

Rezervele din reevaluare reprezintă plusurile sau minusurile de valori economice rezultate din reevaluarea activelor. În primele 9 luni ale anului valoarea lor a rămas neschimbată.

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

În ceea ce privește pierderea reportată, aceasta reprezintă pierderea neacoperită din exercițiile financiare precedente. Această pierdere reprezintă cheltuielile minimale de funcționare ale societății, urmând ca societatea să înregistreze venituri pe măsură ce se realizează proiectul imobiliar Greensquare.

Performanțele financiare ale societății la 30.09.2022 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Lei

Indicator	Sep-22	Sep-21	Var(%)
Venituri exploatare	-	-	
Cheltuieli exploatare	101,387	12,028	743%
Rezultat din exploatare	(101,387)	(12,028)	
Venituri financiare	67,113	-	
Cheltuieli financiare	0	-	
Rezultat financiar	67,113	-	
Ajustări de valoare	(1,500)	(1,500)	
Venituri totale	67,113	-	
Cheltuieli totale	102,887	13,528	661%
Profit înainte de impozitare	(35,775)	(13,528)	164%
Impozit pe profit/venit	2,013	-	
Rezultat net	(37,788)	(13,528)	179%

Cifra de afaceri a companiei este zero 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.

Societatea a încheiat primele 9 luni ale anului 2022 cu o pierdere netă de 37,788 lei.

Cash Flow

Creșterea trezoreriei nete de 3,329,385 lei față de perioada anterioară provine într-un procent de aproximativ 98% din activitatea de finanțare în urma majorării capitalului social.

Fluxurile de numerar legate de exploatare provin din cheltuielile de exploatare, iar creșterea acestora în perioada de raportare s-a datorat exclusiv listării la bursă a societății, proces care a presupus taxe și costuri către entitățile pieței de capital și consultantul autorizat al listării.

Fluxurile de numerar din activitățile de investiții sunt reflectate ca venituri financiare realizate exclusiv din dobânzi.

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 planului urbanistic zonal (PUZ) și autorizației de construcție (AC).

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

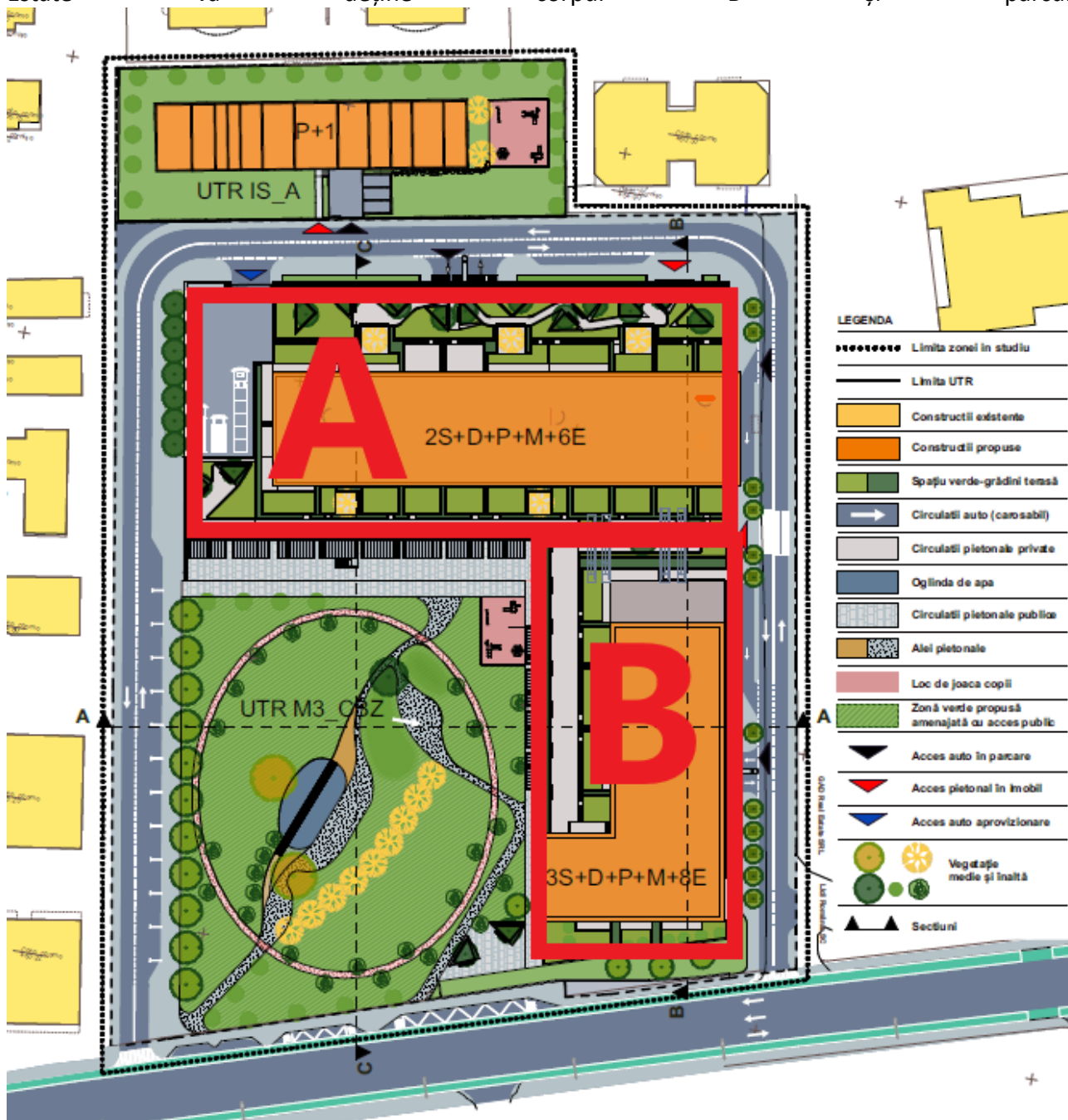
2/3 din teren (aprox. 13.000 mp) și vor fi cedate cu titlu gratuit Primăriei. Astfel, proiectul Green Square se va dezvolta în folosul comunității prin parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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 urma plasamentului derulat în luna martie 2022 descris la pct. I de mai sus, capitalul social al STK Properties a crescut de la 7,761,500 la 9,313,800 lei.

După majorare fondul STK Emergent deține 83.33% din acțiunile și drepturile de vot ale emitentului, alți acționari 16.67%.

4. Tranzacții semnificative

Nu au existat tranzacții semnificative.

ADMINISTRATOR
STK FINANCIAL AFIA S.A.

Expert contabil
OPREAN Victor-Bogdan

PASCU Nicolae
Reprezentant permanent al administratorului
STK FINANCIAL AFIA S.A