

MEMORANDUM

**ÎNTOCMIT ÎN VEDEREA ADMITERII LA TRANZACȚIONARE ÎN
CADRUL SISTEMULUI MULTILATERAL DE TRANZACȚIONARE
ADMINISTRAT DE BURSA DE VALORI BUCUREȘTI A ACȚIUNILOR
ORDINARE, NOMINATIVE, LIBER TRANSFERABILE EMISE ÎN
FORMĂ DEMATERIALIZATĂ DE**

STK PROPERTIES S.A.

(societate pe acțiuni constituită conform legislației din România)



CONSULTANT AUTORIZAT



POTENȚIALII INVESTITORI ÎN COMPANIILE LISTATE PE SMT TREBUIE SĂ FIE ÎN CUNOȘTINȚĂ DE CAUZĂ CU PRIVIRE LA FAPTUL CĂ SISTEMUL MULTILATERAL DE TRANZACȚIONARE ESTE O PIAȚĂ PENTRU CARE EXISTĂ TENDINȚA SĂ SE ATAȘAZE UN RISC INVESTIȚIONAL MAI RIDICAT DECÂT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACȚIONARE PE O PIAȚĂ REGLEMENTATĂ.

APROBAREA DE CĂTRE BVB A ADMITERII LA TRANZACȚIONARE A INSTRUMENTELOR FINANCIARE CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI MEMORANDUM NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O FORMĂ DE APRECIERE A BVB CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE CARE SE VOR ÎNCHEIA ULTERIOR ADMITERII LA TRANZACȚIONARE. BURSA DE VALORI BUCUREȘTI S.A. NU ESTE RESPONSABILĂ PENTRU EVENTUALE ERORI SAU OMISIUNI DIN CADRUL MEMORANDUMULUI SAU PENTRU ORICE ALTE DECIZII ÎN LEGĂTURĂ CU ACESTEA. DECIZIA DE ADMITERE EMISĂ DE BVB CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA MEMORANDUMULUI ÎN PRIVINȚA CONFORMITĂȚII CU CERINȚELE DE ADMITERE PREVĂZUTE ÎN CODUL BVB – SISTEM MULTILATERAL DE TRANZACȚIONARE.

10 Mai 2022

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

DEFINIȚII

INFORMAȚII GENERALE DESPRE EMITENT

1. PERSOANE RESPONSABILE
2. INFORMAȚII DESPRE EMITENT
3. Context al pieței în care activează societatea
4. Proiectul Green Square, destinația fondurilor atrase
5. Clienți principali/Contracte semnificative
6. Principalii indicatori operaționali estimați
7. INFORMAȚII REFERITOARE LA ACȚIUNI ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI
8. CONDUCEREA SOCIETĂȚII
9. Detalii cu privire la angajații Emitentului
10. SCURTĂ DESCRIERE A ULTIMELOR REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE ȘI GRADUL DE ÎNDATORARE AL SOCIETATII
11. DECLARAȚIE REFERITOARE LA POLITICA ȘI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE
12. DECLARAȚIE REFERITOARE LA POLITICA ȘI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE
13. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII
14. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE ÎN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARĂ LISTĂRII
15. SOCIETĂȚI AFILIATE ȘI PROCENTUL DE ACȚIUNI DEȚINUTE
16. IMPLEMENTAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ APLICABILE SMT
17. FACTORI DE RISC
18. PLANURI LEGATE DE OPERAȚIUNI VIITOARE PE PIAȚA DE CAPITAL
19. Auditorul financiar al Emitentului

Anexe:

1. SINTEZA REZULTATELOR FINANCIARE STK PROPERTIES S.A. – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
2. SINTEZA POZIȚIEI FINANCIARE STK PROPERTIES S.A. – BILANȚUL
3. PROIECȚII FINANCIARE 2022-2027
3. Hotărârea AGEA privind emisiunea și listarea
4. Actul constitutiv actualizat
5. Ultima situație financiară anuală auditată și Raportul auditorului financiar independent

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

După realizarea tuturor verificărilor rezonabile, Emitentul confirmă că Documentul de Prezentare cuprinde toate informațiile semnificative privind STK Properties S.A. (inclusiv informațiile care, conform particularităților specifice Emitentului și acțiunilor emise de acesta, sunt necesare pentru a permite investitorilor să realizeze o evaluare a situației financiare, a profiturilor și pierderilor și a perspectivelor Emitentului) și că informațiile cuprinse sau incluse în Documentul de Prezentare sunt adevărate și corecte sub toate aspectele semnificative și nu induc în eroare, că opiniile și intențiile exprimate în Documentul de Prezentare sunt declarate în mod onest și că nu există alte fapte a căror omisiune ar face ca prezentul Document sau oricare dintre aceste informații sau exprimarea unor astfel de opinii sau intenții să inducă în eroare.

Documentul de Prezentare nu reprezintă un prospect în sensul prevederilor Regulamentului (UE) 2017/2019 sau al Legii nr. 24/2017 privind emitenții și operațiunile de piață, cu modificările și completările ulterioare, iar informația cuprinsă în cadrul prezentului Document poate fi supusă completărilor și modificărilor, fără o notificare prealabilă.

Nimic din conținutul prezentului Document nu reprezintă și nu face parte din nicio ofertă sau recomandare de a cumpăra sau a subscrie valorile mobiliare la care se face referire în cadrul acestuia.

Valorile mobiliare descrise în acest Document de Prezentare nu au fost și nu vor fi înregistrate în temeiul Legii Valorilor Mobiliare ale Statelor Unite ale Americii („SUA”) din anul 1993, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul Document nu va fi transmis sau distribuit către nicio persoană sau adresă din SUA, iar orice transmitere, distribuire sau reproducere a acestui Document de Prezentare nu este autorizată. Nerespectarea acestor instrucțiuni sau a oricăror reguli sau reglementări aplicabile poate constitui o încălcare a Legii Valorilor Mobiliare

Piața țintă: *Investitorii retail, investitorii profesionali și investitorii contrapărți eligibile, așa cum sunt definiți în legislația la nivel UE denumită generic MIFID II și în Legea nr. 126/2018 privind piețele de instrumente financiare, cu condiția încadrării în piața țintă delimitată în Anexa Documentului de Prezentare.*

DEFINIȚII

În cuprinsul acestui Document de prezentare, cu excepția cazului în care se prevede expres contrariul, următorii termeni vor avea următoarele semnificații, aplicabile deopotrivă formelor de plural și de singular:

Act Constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului.
Acțiuni	Totalitatea acțiunilor care sunt emise de Societate la data prezentului Document de prezentare, adică 9.313.800 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, denominate în lei, cu o valoare nominală de 1 leu fiecare și care conferă drepturi egale acționarilor Societății.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară
BVB	Bursa de Valori București S.A.
CAEN	Clasificarea Activităților în Economia Națională
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., cu sediul în Bulevardul Carol I nr. 34 - 36, etajele 3, 8 și 9, sector 2, cod poștal 020922, București, România, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea astfel cum sunt definite în Legea nr. 126/2018.
Emitentul sau Societatea sau Compania	STK Properties S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J12/4439/2007, CUI 22570355, Identificator Unic la Nivel

European (EUID): ROONRC.J12/4439/2007 și având sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, județ Cluj, Romania.

Hotărârea de majorare a capitalului social prin aport în numerar Hotărârea nr. 2 din data de 25.02.2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor STK Properties S.A., prin care s-a aprobat majorarea capitalului social prin aporturi în numerar, prin emiterea unui număr de 1.552.300 acțiuni nominative, ordinare, dematerializate, cu valoare nominală de 1 leu/acțiune.

Consultant Autorizat BRK Financial Group S.A., societate de servicii de investiții financiare, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 119, județul Cluj, România, număr de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului: J12/3038/1994, cod unic de înregistrare RO 6738423, autorizată de ASF prin Decizia nr. 1197/16.07.2007, e-mail: office@brk.ro.

„Legea 24 / 2017” sau “Legea Emitenților” Legea nr. 24/2017 republicată privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, publicată în Monitorul Oficial Partea I nr. 772 din 10 august 2021, cu modificările și completările ulterioare.

„Legea Societăților” Legea societăților comerciale nr. 31/1990, republicată în Monitorul Oficial nr. 1066 din 17.11.2004, cu modificările și completările ulterioare.

Lei / RON Moneda națională a României.

Euro / EUR sau € Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro.

Piața SMT – AeRO	Este piața de acțiuni din cadrul Sistemului multilateral de tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București, pe care Emitentul intenționează să solicite admiterea la tranzacționare a acțiunilor sale, conform Hotărârii AGEA nr. 2 din data de 25.02.2022.
Registrul Deținătorilor de Acțiuni	Reprezintă evidența Deținătorilor de Acțiuni păstrată în format electronic de către Depozitarul Central în baza contractului încheiat de Emitent cu Depozitarul Central. Registrul administrat și gestionat de către Depozitarul Central în care deținătorii de acțiuni sunt înregistrați ca proprietari.
Zi Lucrătoare	Orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.

INFORMAȚII GENERALE DESPRE EMITENT

1. PERSOANE RESPONSABILE

Persoanele responsabile de întocmirea Documentului de prezentare sunt Emitentul și Consultantul Autorizat.

Emitentul este STK Properties S.A. ("Emitentul" sau "Societatea"), societate pe acțiuni, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, Nr. 3, Județ Cluj, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J12/4439/2007, CUI 22570355, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J12/4439/2007, și reprezentată de către STK Financial AFIA S.A., prin Dl. Nicolae Pascu.

Consultantul Autorizat este SSIF BRK Financial Group S.A., societate de servicii de investiții financiare cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 119, județul Cluj, România, număr de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului: J12/3038/1994, cod unic de înregistrare RO 6738423, autorizată de ASF prin Decizia nr. 1197/16.07.2007, e-mail: office@brk.ro, reprezentată prin Răzvan Raț, în calitate de Director General Adjunct.

Emitentul este cel care își asuma întreaga responsabilitate pentru informațiile incluse în acest Document de prezentare. Emitentul declară că după realizarea tuturor verificărilor rezonabile pentru a se asigura că această declarație este corectă, toate informațiile incluse în Document de prezentare sunt, după cunoștința sa, conforme cu realitatea și Documentul de prezentare nu conține omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

Conform cunoștințelor Emitentului, informațiile cuprinse în Document de prezentare sunt corecte la data elaborării prezentului Document de Prezentare.

Activitatea și situația financiară a Emitentului și informațiile incluse în Document de prezentare pot suferi modificări ulterior acestei date. Cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil, Emitentul nu își asumă obligația de a actualiza sau revizui informațiile cuprinse în acest Document de Prezentare.

SSIF BRK Financial Group S.A., reprezentată de către Răzvan Raț, Director General Adjunct este Consultantul Autorizat și a elaborat prezentul Document de prezentare.

Emitentul este singur responsabil pentru conținutul, realitatea și corectitudinea documentelor și informațiilor pe care acesta le-a furnizat Consultantului Autorizat pentru redactarea Documentul de prezentare. Consultantul Autorizat nu a verificat în mod independent și nu își asumă nicio răspundere în legătură cu nicio informație cuprinsă în prezentul Document de Prezentare.

Răspunderea exclusivă și completă cu privire la informațiile cuprinse în prezentul Document de prezentare revine doar Emitentului.

Emitentul declară că toate opiniile exprimate în acest document sunt rezultatul unei analize atente și diligente, fiind fundamentate pe ipoteze și prezumții de bună credință și rezonabile. În baza cunoștințelor sale, Emitentul confirmă că acest document conține toate informațiile importante cu privire la Emitent, la afacerile acestuia și la instrumentele financiare emise și că toate acestea sunt reale și corecte. De asemenea, Emitentul confirmă că informațiile prezentate nu sunt de natură să inducă în eroare și că toate opiniile, previziunile și intențiile Emitentului incluse în prezentul Document sunt exprimate cu bună credință.

Emitentul confirmă că, după știința sa, nu există nicio altă informație care să fi fost omisă spre a fi inclusă în acest Document de prezentare și

(i) care ar fi fost necesară pentru a permite investitorilor și celor care-i consiliază pe aceștia în privința intenției investiționale să facă o evaluare corectă a tuturor activelor și pasivelor, a profitului sau pierderilor și a perspectivelor Emitentului precum și a drepturilor decurgând din acțiuni/obligațiuni,

(ii) a cărei omisiune să ducă la formarea unei opinii eronate cu privire la activitatea Emitentului,

(iii) sau care, în contextul aditerii la tranzacționare, să fi fost sau să fie importantă și necesar a fi inclusă în cadrul prezentului Document de Prezentare.

2. INFORMAȚII DESPRE EMITENT

2.1. Date de identificare

STK Properties S.A. este persoană juridică română, care își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația din România.

Denumire	STK Properties S.A.
Forma Juridica	Societate pe Acțiuni
Sediu social	Municipiul Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, Nr. 3, Județ Cluj, România
Nr. de înregistrare la ONRC	J12/4439/2007
Cod unic de înregistrare	22570355
Identificator Unic la Nivel European (EUID)	ROONRC.J12/4439/2007
Capital social subscris și vărsat integral	9.313.800 RON
Cod CAEN	4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară
Persoana de contact în relația cu BVB	Nicolae Pascu
E-mail	office@stk.ro

Website	https://greensquare.ro/ https://www.stk.ro/
Telefon	0264/591982
Fax	0264/591982
Cod LEI Emitent activ	787200HFRVOHCUQZUB30
Simbol de tranzacționare	STKP

2.2. Informații despre acțiunile emitentului pentru care se solicită admiterea la tranzacționare

Simbol de tranzacționare	STKP
Cod ISIN	ROSD8LKFR41
Cod FISN	STK PPTY/REGSHS RON1
Cod CFI	ESVUFR
Număr total acțiuni	9.313.800
Valoare nominală	1 leu/acțiune
Număr acționari	42
Free-float	16,671%
Capitalizare anticipată	20.956.050

2.3. Informații cu privire la oferta de IF realizată în vederea admiterii la tranzacționare

Prezentul Document de Presentare (Memorandum) a fost întocmit cu scopul admiterii la tranzacționare în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București a acțiunilor emise de STK Properties S.A.

Perioada de derulare a ofertei	21.03.2022 – 31.03.2022
Valoarea emisiunii de acțiuni	3.492.675 lei
Număr acțiuni ofertă	1.552.300
Valoare nominală	1 leu/acțiune
Preț subscriere	2,25 lei/acțiune

În cadrul plasamentului desfășurat în perioada 21.03.2022 – 31.03.2022 au subscris un număr de 40 de investitori, dintre care 7 sunt profesionali și 33 de retail. Din numărul total, 5 sunt persoane juridice și 35 sunt persoane fizice. Oferta de majorare a capitalului social a fost aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 2 din 25.02.2022 publicată în M.Oficial Partea IV nr. 1236/25.03.2022 și prin Decizia CA nr. 1 din 6 aprilie 2022.

Valoarea capitalizării anticipate rezultată în urma derulării plasamentului privat este de 20.956.050 lei, compusă din numărul total de acțiuni emise de societate 9.313.800, la prețul oferit spre subscriere de 2,25 lei/acțiune.

2.4. Destinația fondurilor atrase

Fondurile atrase în cadrul plasamentului privat de către STK Properties, în sumă totală de 3.492.675 lei, vor fi utilizate spre dezvoltarea și finalizarea proiectului comun cu Emergent Real Estate până în 2027, Proiectul Green Square prezentat la punctul patru al acestui document.

Suprafața construită supratcrană a proiectului este de 36.000 mp. Proiectul cuprinde 2 corpuri de clădiri, ambele cu parcri subterane, spații comerciale la parter și mezanin și rezidențial la etajele superioare. Un corp de clădire revine STK Properties din care aproximativ 20.000 mp construiți sunt supratcrani.

2.5. Scurt istoric al societății și descrierea activității

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-l valorifice la potențialul maxim permis de reglementările urbanistice.

În acest sens se află în derulare procesul de obținere a planului urbanistic zonal (PUZ) și autorizației de construcție (AC) pentru proiectul imobiliar Green Square (detalii despre proiect se afla la punctul 4 de mai jos).

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.

Zona cunoaște un deosebit avânt datorită dezvoltărilor rezidențiale noi. În prezent însumează aproximativ 20,000 locuitori cu potențial ridicat de creștere a populației în următorii ani.

Vecinătăți:

- Calea Turzii, la vest, bulevard cu 4 benzi de circulație care coboară în centrul orașului
- Bulevardul Brâncuși, la nord-est, cu 4 benzi de circulație
- Cartierul Andrei Mureșanu, la nord, unul din cele mai exclusiviste cartiere ale orașului.

Calea Turzii reprezintă principala arteră de intrare în oraș dinspre sud. Aici sunt prezente principalele show-room-uri (Ford, Renault, Nissan, Dacia, Peugeot, Fiat, Toyota, Mitshubishi, Audi, Skoda, etc.) precum și numeroase sedii de birouri.

3. Context al pieței în care activează societatea

Conform ultimelor date publicate de Imobiliare.ro cu privire la evoluția pieței imobiliare rezidențiale din România, în al patrulea trimestru din anul 2021 orașul Cluj-Napoca ocupă prima poziție în ceea ce privește prețul apartamentelor (noi și vechi) cu o medie de 2.060 de euro pe metru pătrat util. Apartamentele scoase la vânzare în zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 2.455 de euro pe metru pătrat util, după ce au consemnat un avans trimestrial de 3,9%

și unul anual de 12,8%. În arealul semicentral, o locuință la bloc are o valoare medie de listare de 2.208 euro pe metru pătrat (+4,6% la trei luni și, respectiv, +15,2% la 12 luni). În cartierele marginale ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 1.903 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 13,5% față de perioada similară din 2020. Comparativ cu perioada similară a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a consemnat o scădere în Cluj-Napoca (-1%). Cererea din Cluj-Napoca se menține la un nivel ridicat, acest oraș fiind un important centru universitar din România, totodată este și un pol economic și financiar în continuă dezvoltare. Conform indicelui imobiliare.ro, care prezintă evoluția prețurilor la apartamente, în luna martie 2022 prețul mediu al apartamentelor noi din Cluj-Napoca este de aproximativ 2.330 euro/mp, în creștere cu 23,5% comparativ cu prețurile medii din aceeași lună a anului 2021.

Potrivit datelor publicate de către Institutul Național de Statistică (INS) cu privire la autorizațiile de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în luna februarie 2022 s-au eliberat 573 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în regiunea Nord-Vest, în creștere comparativ cu luna februarie a anului 2020 când s-au eliberat 510 autorizații. Regiunea Nord-Vest a ocupat poziția a doua la numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale eliberate la nivel național în luna februarie 2022. La nivelul regiunii județul Cluj ocupă prima poziție, cu un procent de 39% din autorizații.

Competitorii STK Properties sunt alți dezvoltatori imobiliari de pe piața din Cluj-Napoca care vor construi ansambluri rezidențiale în zona apropiată celei în care se va construi și Proiectul Green Square.

4. Proiectul Green Square, destinația fondurilor atrase

Proiectul Green Square este deținut de către fondul de investiții STK Emergent, cu active de aproximativ 14 milioane euro, prin intermediul firmelor Emergent Real Estate SA și STK Properties SA. Fondul STK Emergent are sediul în Cluj-Napoca și este primul fond listat la Bursa de Valori București. Tranzacționarea la Bursa de Valori București conferă fondului STK Emergent un caracter public, având câteva sute de investitori persoane fizice și juridice precum și investitori instituționali.

Locația

Green Square va fi situat în Cluj-Napoca, în centrul cartierului Bună Ziua, lângă Lidl, având un front generos la stradă de 120 m.



Proiectul a fost realizat în urma unor analize urbanistice care au relevat necesitățile neacoperite 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. Astfel, 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). În cadrul centrului comercial va funcționa Green Square Market, un magazin prin care vor fi vândute doar produse de la producătorii locali, care astfel vor avea o piață de desfacere, iar locuitorii din zonă vor beneficia de produse locale proaspete. 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.

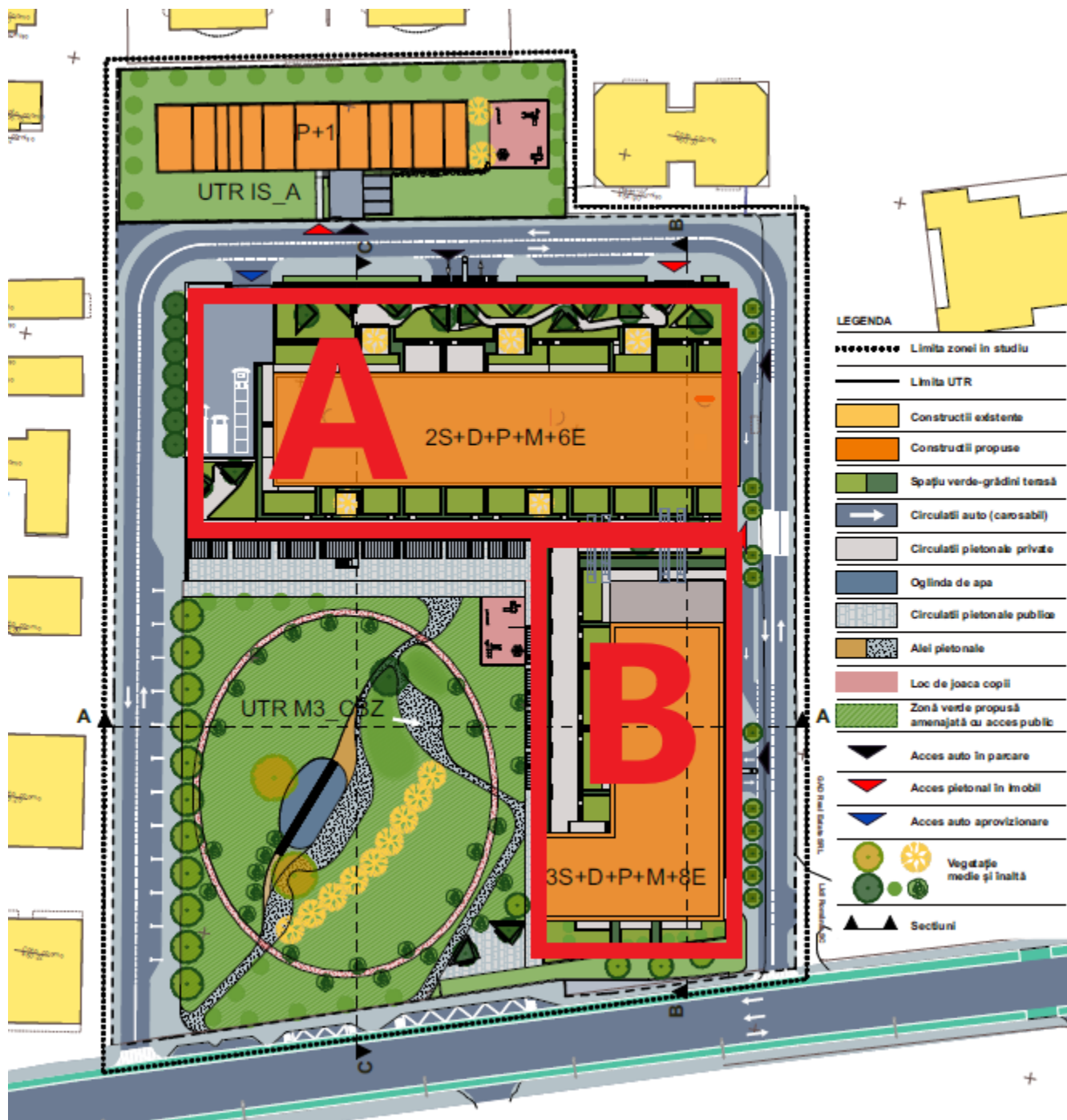
Indicatori urbanistici ai proiectului

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, conform terenului pe care-l deține, iar Emergent Real Estate va deține corpul B și parcul.



Proiectul în forma de mai sus este în proces de autorizare la Primăria Cluj și poate suferi modificări. Nu există garanții în privința aprobării sale și a variantei finale aprobate.

Obiective de utilitate publică a proiectului Green Square

- Parc public amenajat cu locuri de odihnă, piste de alergare, loc de joacă pentru copii și ochiuri de apă, în procent de 41% din suprafața propusă pentru trecerea în Domeniul Public.
- Realizarea unei creșe, de 80 de locuri, care să preia mai bine de o treime din deficitul de locuri de la nivelul cartierului.
- Dezvoltarea proiectului pe adâncimea parcelei, care se va deschide spre strada Bună Ziua pe un front generos de 120 m.
- Drumuri publice.
- Întărirea componentei pietonale și velo a circulației, prin crearea unor zone dedicate și eliminarea unor puncte conflictuale d.p.d.v. al circulației.





Parc

Parcul va avea o suprafață de 5.000 mp și va fi amenajat de către dezvoltator cu acces public.



Zona comercială

Centrul comercial se va construi pe 2 nivele: parter și mezanin, va include un mix de facilități necesare zonei: comerț, alimentație publică, servicii financiare, farmacie, etc.

Zona comerciala va fi de aproximativ 17.500 mp.



Club de sport și fitness

În cadrul centrului comercial va funcționa un centru modern de sport și fitness administrat de unul dintre operatorii de top care activează în România.

Creșă pentru copii

În urma studiilor efectuate în zona există un deficit de locuri în creșe. Prin urmare, s-a alocat o suprafață de 2.200 mp teren pentru construcția unei creșe de 1.500 mp.



Parcări

Aproape toate parcările sunt proiectate în subteran pentru a crește spațiile verzi disponibile la suprafață.

Complexul este prevăzut cu 520 parcări, cu aproximativ 50 de parcări în plus față de necesarul reglementat.

Acces facil la transport

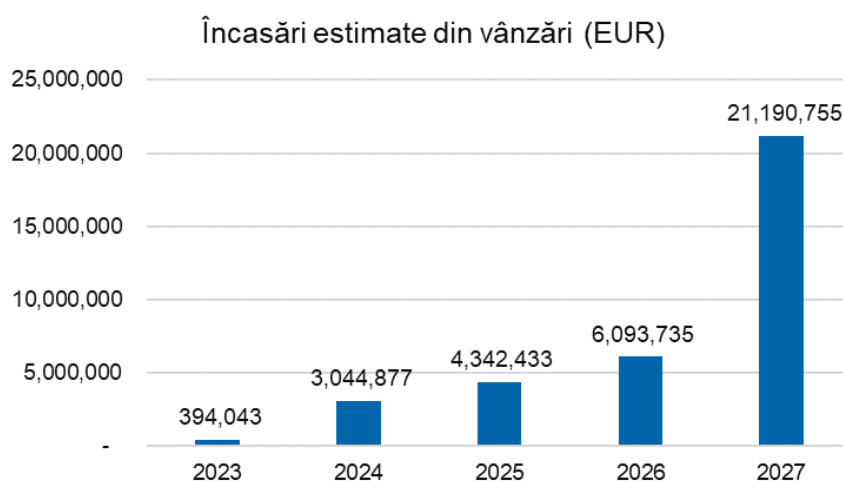
S-a cedat teren Primăriei Cluj-Napoca pentru realizarea unei stații verzi de autobuze și taxi la strada Bună Ziua.

5. Clienți principali/Contracte semnificative

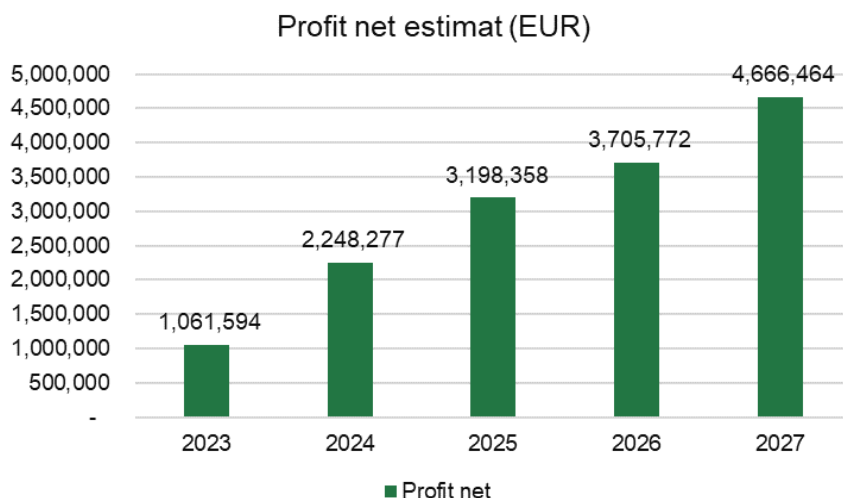
La data prezentului document proiectul imobiliar pe care îl va dezvolta STK Properties este în proces de autorizare, nefiind încheiate contracte cu clienți.

6. Principalii indicatori operaționali estimați

STK Properties are în plan dezvoltarea și finalizarea proiectului comun cu Emergent Real Estate până în 2027. Autorizația de construcție este estimată a fi eliberată în anul 2023, atunci când vor fi înregistrate și primele venituri din vânzarea apartamentelor. În graficul următor este prezentă evoluția veniturile estimate a fi înregistrate în perioada 2023-2027. Estimarea veniturilor din vânzări sunt realizate pe baza unui preț mediu de vânzare a apartamentelor de 1.750 euro/mp.



În ceea ce privește evoluția profitului net, conducerea societății estimează că valoarea acestuia va ajunge la 4,7 milioane euro în 2027, mai mare cu 4,4x comparativ cu anul 2023. În anul 2023 societatea are în vedere atragerea de capital în valoarea de aproximativ 1,8 milioane euro pentru finanțarea proiectului. Costul total al proiectului este previzionat la valoarea de 30 milioane euro



Conform estimărilor curente, profitul net total realizat de STK Properties în urma realizării proiectului se va ridica la 14.7 milioane EUR.

Indicatorii financiari estimați pot fi afectați negativ de condițiile efective de piață de la momentul realizării proiectului în ceea ce privește costurile și veniturile realizate, precum și de riscurile care decurg din procesul de autorizare (o variantă mai dezavantajoasă aprobată, prelungirea perioadei de aprobare, etc.)

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA ACȚIUNI ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

Structura acționariatului actualizată în urma derulării plasamentului privat, precum și valoarea actualizată a capitalului social au fost înscrise la Oficiul Registrului Comerțului Cluj prin Certificatul de Înregistrare Mențiuni (CIM) cu numărul 69678 din 08.04.2022.

La data întocmirii prezentului Memorandum, conform informațiilor furnizate de Emitent, structura acționariatului se prezintă astfel:

Acționari	Număr acțiuni deținute	Procent acțiuni deținute
STK FINANCIAL AFIA S.A.	418	0,004%
Fondul închis de investiții STK Emergent	7.761.082	83,329%
Acționari persoane fizice și juridice tip listă (40)	1.552.300	16,667%
TOTAL	9.313.800	100%

Capitalul social total este împărțit în 9.313.800 acțiuni nominative, ordinare, liber transferabile, emise în formă dematerializată a câte 1 (un) leu fiecare acțiune. În cadrul hor. AGEA nr. 2 din data de 25.02.2022 s-a aprobat majorarea capitalului social cu valoarea de maxim 1.552.300 lei, respectiv de la valoarea inițială de 7.761.500 lei, la valoarea de 9.313.800 lei, prin emiterea unui număr maxim de 1.552.300 acțiuni noi ordinare, fiecare cu o valoare nominală de 1 leu. În cadrul plasamentului privat care s-a desfășurat în perioada 21.03.2022 – 31.03.2022 au fost subscrise un număr de 1.552.300 acțiuni, la prețul de subscriere de 2,25 lei/acțiune.

Fondul închis de investiții STK Emergent este acționarul majoritar al STK Properties S.A., care deține un număr de 7.761.082 de acțiuni, cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune, în valoare

totală de 7.761.082 RON, reprezentând 83,329% din capitalul social al societății, respectiv din drepturile de vot în Adunarea Generală.

Aționari tip listă, persoane fizice și juridice în număr de 40, dețin un număr de 1.552.300 acțiuni, reprezentând 16,667% din capitalul social al societății, respectiv din drepturile de vot în Adunarea Generală.

Administrarea și reprezentarea societății este realizată de către STK Financial AFIA S.A., autorizată ca Administrator de fonduri de investiții alternative prin Autorizația nr. 94/28.03.2018, care deține un număr de 418 acțiuni, cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune, reprezentând 0,004% din capitalul social al STK Properties S.A. Reprezentantul permanent al STK FINANCIAL AFIA S.A. este dl Nicolae Pascu.

8. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Organe de Administrare, Conducere și Supraveghere

Administrarea și reprezentarea societății este realizată de către STK Financial AFIA S.A., autorizată ca Administrator de fonduri de investiții alternative prin Autorizația nr. 94/28.03.2019, reprezentată de dl. Nicolae Pascu. Durata mandatului este de patru ani, data expirării mandatului fiind de 17.02.2026.

Echipa managerială STK Financial AFIA S.A.

PASCU Nicolae, președinte și director general

Președinte și director general al STK Financial din 2005;

Manager al fondului de investiții STK Emergent, care s-a listat la Bursa de Valori București în 2008 și a devenit primul fond închis de acțiuni listat la categoria Fonduri.

Anterior 5 ani experiența pe piață de capital la SSIF BROKER CLUJ, în calitate de director al Departamentului Operațiuni cu Firme și membru în comitetul de risc. A reușit creșteri exponențiale ale portofoliilor clienților și portofoliului propriu al societății.

Masterat de statistica (Economie Cantitativa) la Facultatea de Științe Economice din Cluj-Napoca în colaborare cu Université d'Orléans. Licențiat al aceleiași facultăți, secția Bănci și Burse de Valori.

ROSIANU Adrian, membru neexecutiv CA

Membru în Consiliul de Administrație al STK Financial AFIA din 2013;

Director general al firmei de brokeraj SSIF STK Trading în perioada 2007-2008;

Experiență anterioară în cadrul SSIF Broker Arad în calitate de broker și economist (2002-2007);

Masterat în Piețe Financiare și Burse de Valori la Universitatea Aurel Vlaicu din Arad, 2005-2006;

Diplomă de Licență în Științe Economice cu specializarea: Contabilitate și Informatică de Gestiune, Universitatea de Vest, Timișoara, 1998-2002.

Prof. Dr. GAVRILETEA Marius-Dan, membru neexecutiv CA

Autorizat în calitate de membru în Consiliul de Administrație al STK Financial AFIA din 18 august 2021;

Prodecan și profesor la Facultatea de Business din cadrul Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca (2020– prezent);

Director învățământ la distanță și frecvență redusă la Facultatea de Business din cadrul Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca (2012- 2020);

Administratorul societății GMD Agent de Asigurare SRL;

Coordonator a numeroase programe de formare, manager de proiecte internaționale și membru în comitete științifice;

Vicepreședinte – International Academy of Business and Economics (U.S.A.).

PASCU Cristina, director general adjunct

Director general adjunct al STK Financial din iulie 2016;

Director de marketing în cadrul societății de administrare a investițiilor STK Financial;

Membru în Consiliul de Administrație a firmei de brokeraj SSIF STK Trading în perioada 2007-2012;

Chartered Marketer din 2011, titlu acordat de The Chartered Institute of Marketing (CIM);

Professional Diploma in Marketing for Professional Services acordată de The Chartered Institute of Marketing (CIM);

Absolventă a Universității Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca, 1994-1998.

9. Detalii cu privire la angajații Emitentului

La data prezentului document STK Properties S.A. nu are angajați. Administrarea și reprezentarea societății este realizată de către STK Financial AFIA S.A..

10. SCURTĂ DESCRIERE A ULTIMELOR REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE ȘI GRADUL DE ÎNDATORARE AL SOCIETĂȚII

Active imobilizate

Pe parcursul celor trei exerciții financiare prezentate în tabelul de mai jos STK Properties nu a înregistrat imobilizări necorporale și financiare. La 31 decembrie 2018 și 2019 societatea a raportat imobilizări corporale în valoare de 8.623.454 lei, valoare care a crescut la 11.071.392 la 31 decembrie 2020, reprezentând terenul pe care îl deține compania. La 31 decembrie 2021 valoarea acestuia a ajuns la 14.670.335 lei.

Active circulante

Creanțele au o scadență de până la 12 luni și reprezintă sumele pe care compania urmează să le primească. Acestea reprezintă creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului. La 31 decembrie 2018 STK Properties a raportat creanțe în valoare de 4.260 lei, la finalul anului 2019 valoarea acestora a ajuns la 6.069 lei, iar la 31 decembrie 2020 a raportat creanțe în valoare de 7.204 lei. La 31 decembrie 2021 valoarea creanțelor societății a fost de 8.666 lei.

Disponibilitățile bănești pe care compania le are efectiv la momentul raportării, necesare pentru activitatea curentă a societății. La finalul anului 2021 valoarea disponibilităților bănești pe care STK Properties le are a crescut la 21.905 lei, de la valoarea de 18.040 lei disponibilă la 31 decembrie 2020.

La 31 decembrie 2021 valoarea totală a activelor societății a fost de 14.700.906 lei. Valoarea activelor totale a societății STK Properties S.A. a crescut în 2020 cu 28%, ajungând la valoarea de 11.096.636 lei, de la valoarea de 8.665.148 lei raportată la finalul anului 2019.

Valoare activului net la 31.12.2021 era de 14.575.906 lei și la 31.12.2020 era de 10.992.352 lei.

Datoriile societății

În ceea ce privește valoarea datoriilor raportate de către societate, pe parcursul celor trei ani (2018, 2019, 2020) STK Properties a înregistrat doar datorii pe termen scurt a căror valoare s-a menținut constantă în 2018 și 2019, la 100.363, iar în 2020 a crescut ușor la valoarea de

104.284 lei. În anul 2021 valoarea datoriilor pe termen scurt s-a diminuat, ajungând la 100.000 lei. La 31 decembrie 2021 STK Properties a raportat datorii pe termen lung în valoare de 25.000 lei.

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

Capitaluri proprii

Capitalul subscris vărsat reprezintă aportul acționarilor la capitalul societății. Pe parcursul celor patru ani, 2018, 2019, 2020 și 2021 capitalul societății a rămas neschimbat la valoarea de 7.761.500 lei

Rezervele din reevaluare reprezintă plusurile sau minusurile de valori economice rezultate din reevaluarea activelor. În anul 2018 și 2020 valoarea acestora a fost de 913.374 lei. La 31 decembrie 2020 valoarea acestora crescut la 3.363.145 lei, iar la 31 decembrie 2021 au ajuns la valoarea de 6.964.088 lei.

Rezervele constituie rezervele legale obligatorii ale companiei si alte tipuri de rezerve, cu excepția celor din reevaluare. Societatea a raportat rezerve în valoare de 20.122 lei pe parcursul celor patru ani 2018, 2019, 2020 și 2021.

În ceea ce privește pierderea reportată, aceasta reprezintă pierderea neacoperită din exercițiile financiare precedente. La finalul anului 2021 societatea a înregistrat o pierdere reportată în valoare de 152.416 lei.

RON	31 Decembrie 2018 - auditate -	31 Decembrie 2019 - auditate -	31 Decembrie 2020 - auditate -	31 Decembrie 2021 - auditate -
Imobilizări necorporale	-	-	-	-
Imobilizări corporale	8,623,454	8,623,454	11,071,392	14,670,335
Imobilizări financiare	-	-	-	-
Total active imobilizate	8,623,454	8,623,454	11,071,392	14,670,335
Creanțe	4,260	6,069	7,204	8,666
Casa și conturi la bănci	55,547	35,625	18,040	21,905
Total active circulante	59,807	41,694	25,244	30,571
Cheltuieli în avans	219	-	-	-
Total active	8,683,480	8,665,148	11,096,636	14,700,906
Datorii pe termen scurt	100,362	100,363	104,284	100,000
Datorii pe termen lung	-	-	-	25,000
Capital	7,761,500	7,761,500	7,761,500	7,761,500
Rezerve din reevaluare	913,374	913,374	3,363,145	6,964,088
Rezerve	20,122	20,122	20,122	20,122
Profitul sau pierderea reportată	(94,925)	(111,879)	(130,210)	(152,416)

RON	31 Decembrie 2018 - auditate -	31 Decembrie 2019 - auditate -	31 Decembrie 2020 - auditate -	31 Decembrie 2021 - auditate -
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)
Total capitaluri proprii	8,583,118	8,564,785	10,992,352	14,575,906

Sursa: Situațiile financiare ale societății

Cifra de afaceri a companiei este zero deoarece se află în stadiul de autorizare a proiectului imobiliar, care o dată cu finalizarea acestui proces vor putea fi demarate lucrările de construcție, iar astfel compania va putea înregistra venituri.

Cheltuielile de exploatare sunt aproximativ aceleași în fiecare an: cheltuieli cu serviciile de contabilitate, audit și taxe și impozite. Valoarea acestora raportată la 31 decembrie 2021 a fost de 17.338 lei.

Luând în considerare activitatea companiei din prezent, societatea a înregistrat un rezultat net negativ în perioada 2018-2021. La 31 decembrie 2021 pierderea companiei a fost de 17.388 lei.

RON	31 Decembrie 2018 - auditate -	31 Decembrie 2019 - auditate -	31 Decembrie 2020 - auditate -	31 Decembrie 2021 - auditate -
Cifra de afaceri netă	-	-	-	-
Total cheltuieli din exploatare	16,953	18,332	22,205	17,388
Rezultat operațional	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)
Rezultat financiar	-	-	-	-
Rezultat brut	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)
Rezultat net	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)

Sursa: Situațiile financiare ale societății

11. DECLARAȚIE REFERITOARE LA POLITICA ȘI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE

La data prezentului Memorandum, Societatea nu are implementată o politică formalizată privind prognozele, dar își stabilește previziuni anuale privind stadiul de dezvoltare a proiectului. Totodată, aceste previziuni sunt adaptate și revizuite periodic în funcție de contextul economic și a mediului în care activează societatea. O dată ce procesul de listare se va finaliza, STK Properties va informa periodic piața cu privire la evoluția proiectului Green Square și a activității de dezvoltare a societății.

Previziunile privind viitorul sunt realizate pe baza informațiilor curente, dar și pe diverse procese interne rezonabile. Ulterior previziunile sunt aprobate de către Administratorul Unic.

12. DECLARAȚIE REFERITOARE LA POLITICA ȘI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE

STK Properties are ca obiectiv dezvoltarea proiectului imobiliar Green Square. Vânzările se vor derula în perioada 2023-2027. În funcție de nevoile de finanțare, societatea își va stabili politica privind dividendele.

13. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII

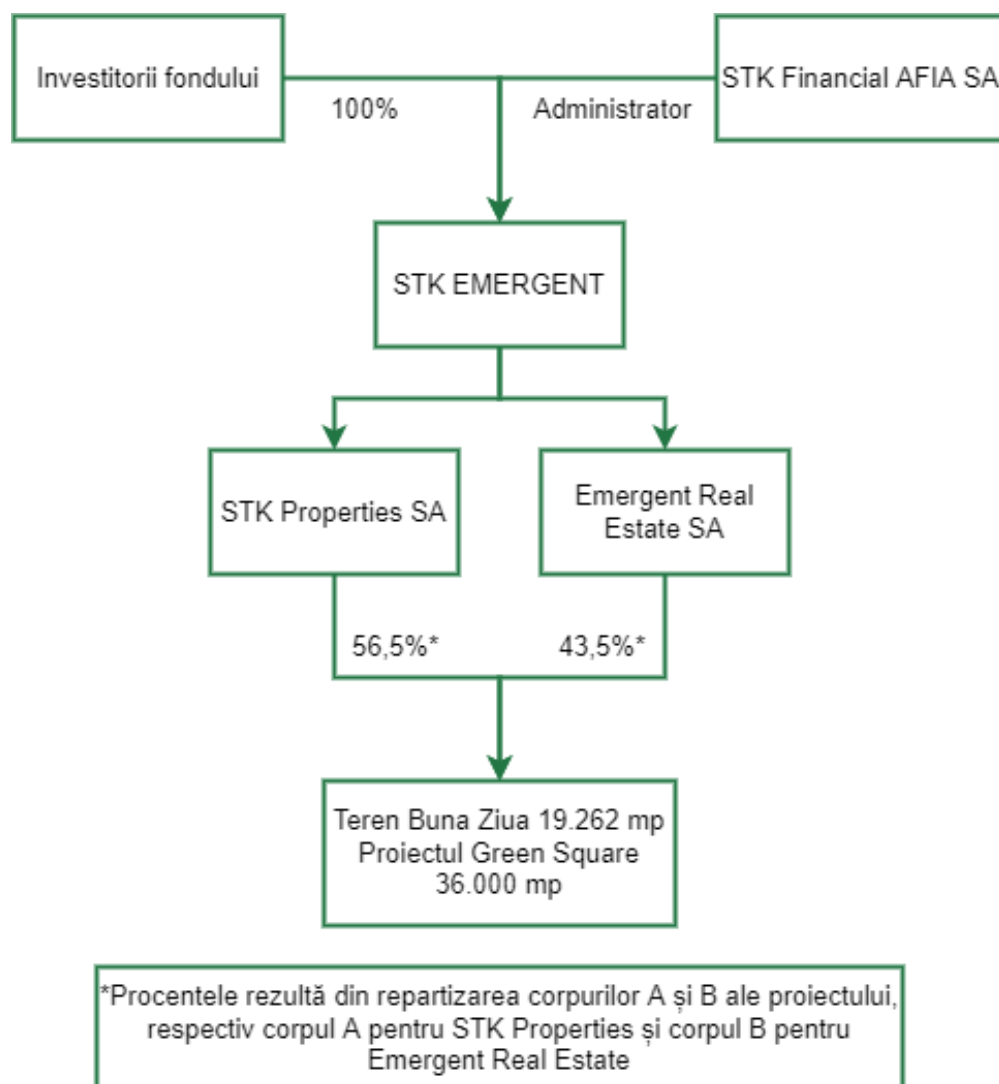
Fondurile atrase în urma desfășurării plasamentului privat, în suma de 3.492.675 lei, vor fi direcționate către dezvoltarea proiectului imobiliar Green Square din cartierul Bună Ziua, Cluj-Napoca. Prin intermediul acestui proiect se vor construi: 240 apartamente de 1, 2 și 3 camere în suprafață totală de aproximativ 18.500 mp., parc (va fi cedat primăriei Cluj-Napoca), zonă comercială, 2,200 mp teren alocat pentru construcția unei creșe de 1,500 mp care va fi cedată primăriei Cluj-Napoca și 520 parcări. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru construcția noilor apartamente este 0,95 adică populația nou atrasă în zonă este similară zonelor de case.

14. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE ÎN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARĂ LISTĂRII

În perioada 21.03.2022 – 31.03.2022 s-a derulat operațiunea de majorarea de capital social cu aport în numerar, prin emisiunea de acțiuni noi, conform cu prevederile Hotărârii AGEA nr. 2 din 25.02.2022 publicată în M. Oficial Partea IV nr. 1236/25.03.2022. În cadrul plasamentului au subscris un număr de 40 de investitori, dintre care 7 sunt profesioniști și 33 de retail. Din numărul total, 5 sunt persoane juridice și 35 sunt persoane fizice. Astfel, în cadrul plasamentului privat au fost subscrise un număr de 1.552.300 acțiuni la prețul de subscriere de 2,25 lei/acțiune. Valoarea fondurilor atrase de către companie fiind de 3.492.675 lei.

Valoarea capitalizării anticipate rezultată în urma derulării plasamentului privat este de 20.956.050 lei, compusă din numărul total de acțiuni emise de societate 9.313.800, la prețul oferit spre subscriere de 2,25 lei/acțiune.

15. SOCIETĂȚI AFILIAȚE ȘI PROCENTUL DE ACȚIUNI DEȚINUTE



16. IMPLEMENTAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ APLICABILE SMT

Principiile de guvernanță corporativă implementate de Emitent la data prezentului document includ:

Cerințe de îndeplinit	Respectă	Nu respectă	Mod de îndeplinire
A. Responsabilități ale Consiliului de Administrație/Administratorului Unic			
A.1. Societatea trebuie să dețină un regulament intern al Consiliului care să includă termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, să fie tratat în regulamentul Consiliului	X		Administratorul Unic, STK Financial AFIA S.A. a implementat proceduri în acest sens.
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți (excluzând filiale ale societății) și instituții non-profit, vor fi aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	X		Administratorul Unic, STK Financial AFIA S.A respectă această prevedere.
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Această obligație are în vedere orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului respectiv pe aspecte ce țin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4. Raportul anual trebuie să informeze dacă a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea președintelui. Trebuie să conțină, de asemenea, numărul de ședințe ale Consiliului.	X		Emitentul își asumă publicarea acestor informații în cadrul raportului anual.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru o perioadă în care această cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:	X		
A.5.1. Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat;	X		
A.5.2. Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;	X		

A.5.3. Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.	X		
B. Sistemul de Control Intern			
B.1. Consiliul va adopta o politică astfel încât orice tranzacție a societății cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale societății, conform celei mai recente raportări financiare, să fie aprobată de Consiliu.		X	Emitentul va implementa această politică.
B.2. Auditul intern trebuie să fie realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin serviciile unei terțe părți independente, care va raporta Consiliului, iar, în cadrul societății, îi va raporta direct Directorului General.	X		
C. Recompense echitabile și motivare			
C.1. Societatea va publica în raportul anual o secțiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului și ale directorului general aferente anului financiar respectiv și valoarea totală a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile și, de asemenea, ipotezele cheie și principiile pentru calcularea veniturilor menționate mai sus.	X		Emitentul își asumă publicarea acestor informații în cadrul raportului anual.
D. Construind valoare prin Relația cu Investitorii			
D.1. Suplimentar față de informațiile prevăzute în prevederile legale, pagina de internet a societății va conține o secțiune dedicată Relației cu Investitorii, atât în limba română cât și în limba engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, incluzând:	X		Emitentul va implementa o astfel de secțiune dedicată Relației cu Investitorii.
D.1.1. Principalele regulamente ale societății, în particular actul constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare	X		Emitentul va publica regulamentele cheie pe site-ul acestuia.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	X		Emitentul va publica CV-urile persoanelor din conducerea companiei pe site-ul acestuia.
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice	X		Rapoartele curente și periodice ale Emitentului vor fi disponibile pe site-ul acestuia.

D.1.4. Informații cu privire la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunărilor generale	X		Emitentul va publica pe informațiile cu privire la adunările generale pe site-ul acestuia.
D.1.5. Informații cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limită și principiile unor astfel de operațiuni	X		Evenimentele corporative importante vor fi publicate pe site-ul acestuia și vor fi transmise către BVB printr-un raport curent.
D.1.6. Alte informații de natură extraordinară care ar trebui făcute publice: anularea/ modificarea/ inițierea cooperării cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reînnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	X		Dacă este cazul, aceste informații vor fi publicate pe site-ul Emitentului și vor fi transmise către BVB printr-un raport curent.
D.1.7. Societatea trebuie să aibă o funcție de Relații cu Investitorii și să includă în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele și datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informațiile corespunzătoare	X		Emitentul va publica pe site-ul acestuia numele și datele de contact a persoanei de legătură pentru relația cu Investitorii.
D.2. O societate trebuie să aibă adoptată o politică de dividend a societății, ca un set de direcții referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declară că o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie să fie publicate pe pagina de internet a societății.	X		Politica de dividend a societății va fi publicată pe site-ul acesteia.
D.3. O societate trebuie să aibă adoptată o politică cu privire la prognoze și dacă acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezintă concluziile cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze). Politica trebuie să prevadă frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Prognozele, dacă sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie să fie publicată pe pagina de internet a societății.	X		Emitentul va publica pe site-ul acestuia politica privind prognozele.
D.4. O societate trebuie să stabilească data și locul unei adunări generale astfel încât să permită participarea unui număr cât mai mare de acționari.	X		Emitentul va publica data și locul adunărilor generale pe care le va organiza. Acestea urmând să

			aibă loc în zile lucrătoare.
D.5. Rapoartele financiare vor include informații atât în română cât și în engleză, cu privire la principalii factori care influențează schimbări la nivelul vânzărilor, profitului operațional, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X		Emitentul va publica rapoartele financiare atât în română, cât și în engleză.
D.6. Societatea va organiza cel puțin o întâlnire/ conferință telefonică cu analiști și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea Relații cu Investitorii de pe pagina de internet a societății, la momentul respectivei întâlniri/ conferințe telefonice	X		Emitentul va organiza cel puțin o întâlnire/conferință cu investitorii în fiecare an.

17. FACTORI DE RISC

Riscuri legate de activitatea societății

Riscuri economice generale - activitatea Societății poate fi influențată de schimbările economice. Un mediu economic instabil poate avea efecte negative semnificative asupra activității, asupra performanței și poziției financiare pe care o are societatea.

Riscul fiscal și juridic – activitatea societății este guvernată de legislația din România. Cu toate că legislația din România a fost în mare parte armonizată cu legislația Uniunii Europene, pot apărea oricând modificări ulterioare, respectiv pot fi introduse legi și regulamente noi, care pot produce efecte asupra activității companiei. Legislația din România este adesea neclară, supusă unor interpretări și implementări diferite și modificări frecvente. Atât modificarea legislației fiscale și juridice, cât și eventualele evenimente generate de aplicarea acestora se pot concretiza în posibile amenzi sau procese intentate companiei, care pot impacta activitatea Emitentului.

Riscul de preț – reprezintă riscul ca prețul de piață al produselor și serviciilor pe care compania trebuie să le achiziționeze în vederea dezvoltării proiectului să fie mult prea ridicate, încât să devină nerentabile în momentul finalizării din cauza contractelor de vânzare încheiate încă din faza de construcție.

Riscul cu forța de muncă – lipsa forței de muncă specializată și calificată în domeniul construcțiilor ar putea limita perspectivele de dezvoltare a proiectului imobiliar pe care îl va dezvolta societatea.

Riscuri cu privire la procesul de avizare a proiectului imobiliar – activitatea de dezvoltare a proiectului imobiliar ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri suplimentare ca urmare a procesului de avizare și autorizare.

Riscul cu privire la termenii și condițiile avute în vedere în activitatea de pre-vânzare – veniturile obținute în urma încheierii contractelor de pre-vânzare pot suferi modificări ca urmare a unor posibile retrageri a cumpărătorilor și a denunțării contractelor din motive care pot fi atribuite fie clienților, fie din cauze exterioare, punând societatea în situația de a restitui clienților fondurile primite în avans sau renegocierea condițiilor contractuale.

Riscuri cu privire la materialele și serviciile furnizare de terți – furnizorii cu care va colabora societatea ar putea întrerupe furnizarea produselor și serviciilor, ar putea practica prețuri necompetitive sau ar putea furniza servicii și produse de o calitate mai slabă, ceea ce ar crea probleme tehnice și ar conduce la pierderea clienților.

Riscuri de securitate și sănătate în muncă – posibile accidente de muncă pe parcursul activității de dezvoltare imobiliară ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru activitatea societății, de aceea își va adapta practicile în funcție de modificările legislative impuse în acest domeniu.

Riscul de cash-flow – acesta reprezintă riscul ca Societatea să nu-și poată onora obligațiile de plată la scadență. Societatea va aplica o politica prudentă de gestionare a acestui risc pentru menținerea unui nivel suficient de ridicat al lichidităților disponibile.

Riscul de lichiditate – determinat de incapacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile la scadență, depinzând și de condițiile de acces la finanțare și alte surse de lichidități. Totodată, terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ lipsite de lichiditate, ceea ce poate limita semnificativ disponibilitățile de lichiditate financiară.

Riscul generat de litigiile societății – chiar dacă Emitentul acordă o atenție sporită respectării tuturor prevederilor legale, în contextul procesului de autorizare a proiectului imobiliar, dar în ceea ce privește activitatea companiei în ansamblu, societatea este supusă riscului generat de litigii și de late proceduri judiciare. La data prezentului document societatea nu are litigii.

Riscuri generate de stadiul de dezvoltare al proiectului imobiliar – există un nivel ridicat de incertitudine în primele etape ale unui proiect, în același timp trebuie luate multe decizii privind activitatea societății. Aceste decizii au un impact semnificativ asupra succesului proiectului. Prin urmare, este imperativ ca riscurile potențiale să fie identificate, evaluate și acceptate de la începutul oricărui proiect.

Riscul pandemic – impactul pandemiei asupra economiei este considerat a fi unul negativ deoarece poate induce recesiuni care s-ar putea întinde pe o perioadă scurtă de timp, până la un an, sau pe perioade mai lungi de timp, de peste un an.

Alte riscuri - Investitorii potențiali ar trebui să ia în considerare faptul că riscurile prezentate anterior sunt cele mai importante riscuri de care compania are cunoștință la momentul redactării

documentului. Totuși, riscurile prezentate în această secțiune nu includ, în mod obligatoriu, toate acele riscuri asociate activității Societății, iar aceasta nu poate garanta faptul că ea cuprinde toate riscurile relevante. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini de care compania nu are cunoștință la momentul redactării documentului și care pot modifica în viitor rezultatele efective, condițiile financiare, performanțele și realizările societății și pot conduce la o scădere a prețului acțiunilor companiei. De asemenea, investitorii ar trebui să întreprindă verificări prealabile necesare în vederea întocmirii propriei evaluări a oportunității investiției. Prin urmare, decizia potențialilor investitori, dacă o investiție în instrumentele financiare emise de către societate este adecvată, ar trebui să fie luată în urma unei evaluări atente atât a riscurilor implicate, cât și a celorlalte informații referitoare la emitent, cuprinse sau nu în acest document.

Riscuri generale privind acțiunile

Evaluarea Oportunității Investiției

Fiecare potențial investor în Acțiuni trebuie să stabilească, în baza propriei sale analize independente și/sau a recomandărilor profesionale pe care le consideră adecvate în condițiile date, oportunitatea investiției sale.

Fiecare potențial investor ar trebui, în special:

- a) să dispună de cunoștințe suficiente și de experiență pentru a realiza o evaluare semnificativă a Acțiunilor, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția în Acțiuni și a informațiilor conținute în Document sau în orice supliment al acestuia;
- b) să aibă acces la, și să dețină informațiile necesare cu privire la metodele și instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în Acțiuni și impactul Acțiunilor asupra portofoliului său general de investiții;
- c) să dispună de suficiente resurse financiare și de lichidități pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Acțiuni;
- d) să înțeleagă pe deplin termenii Acțiunilor și să fie familiarizat cu modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante; și
- e) să poată să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, rata dobânzii și alți factori care pot afecta investiția precum și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Regimul fiscal - potențialii cumpărători și vânzători de Acțiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite sau alte taxe documentate sau comisioane, în conformitate cu legile și practicile din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natură fiscală conținute în Prezentul Document de Prezentare, ci să apeleze

la proprii consultanți în legătură cu obligațiile lor fiscale specifice aplicabile achiziției, deținerii sau vânzării de Acțiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură să aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investitor. Aceasta analiză cu privire la investiție se impune a fi coroborată cu secțiunile privind regimul fiscal din acest document.

Modificări legislative - condițiile Acțiunilor (inclusiv orice obligații necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu acestea) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Document de Prezentare. Nu se pot oferi asigurări în ceea ce privește impactul oricărei posibile hotărâri judecătorești sau modificări legislative sau aplicări ori interpretări oficiale ale unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare Documentului de prezentare.

Riscul investiției directe în acțiuni - Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție directă în acțiuni, care este mult mai mare decât riscul asociat unei investiții în titluri de stat sau participații în fonduri de investiții, având în vedere caracterul volatil al piețelor de capital și prețurilor acțiunilor.

Riscul asociat cu listarea acțiunilor Societății pe piața AeRO - SMT – prețul viitor per acțiune și lichiditatea tranzacțiilor Prețul acțiunilor și lichiditatea tranzacțiilor pentru societățile listate pe SMT depinde de numărul și mărimea ordinelor de cumpărare și vânzare plasate de investitori. Nu poate exista nicio garanție asupra prețului viitor al acțiunilor Societății după debutul pe piața AeRO - SMT și nicio garanție asupra lichidității acestora. Nu este posibil să se garanteze faptul că un investitor care cumpără acțiunile va putea să le vândă oricând, la un preț satisfăcător.

Acțiunile pot să nu fie tranzacționate în mod activ - ulterior admiterii la tranzacționare în cadrul AeRO - SMT – Sistemului Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București, este posibil ca Acțiunile să nu aibă o piață de tranzacționare definită și, de asemenea, este posibil ca o asemenea piață să nu se dezvolte niciodată. Dacă, totuși, se va dezvolta o piață de tranzacționare, este posibil ca aceasta să nu fie foarte lichidă. Prin urmare, este posibil ca investitorii să nu reușească să-și vândă Acțiunile cu ușurință sau la prețuri care să le asigure un randament comparabil cu cel obținut în cazul unor investiții similare, care au dezvoltat o piață secundară. Nu există nicio garanție că Acțiunile, chiar și în cazul în care se așteaptă să fie listate la BVB, vor fi tranzacționate în mod activ, și în caz contrar, o astfel de situație ar fi de natură să determine o creștere a volatilității prețului și/sau să aibă un impact nefavorabil asupra prețului Acțiunilor. Faptul ca Acțiunile emise ar putea fi admise la tranzacționare pe AeRO - SMT nu garantează tranzacționarea în mod activ a acestora.

Valoarea de piață a Acțiunilor – valoarea Acțiunilor depinde de o serie de factori interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în altă parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează Acțiunile. Prețul la care un deținător de Acțiuni va putea să

vândă Acțiunile ar putea conține o reducere din prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător, ce ar putea fi substanțială.

18. PLANURI LEGATE DE OPERAȚIUNI VIITOARE PE PIAȚA DE CAPITAL

Atragerea unor surse de finanțare suplimentare, precum și derularea unor operațiuni corporative prin intermediul pieței de capital va fi luată în considerare în viitor, acestea fiind stabilite în funcție de nevoile companiei și de stadiul de dezvoltare.

19. Auditorul financiar al Emitentului

Auditorul societății STK Properties S.A. este societatea comercială EURO AUDIT SRL, persoană juridică română, având sediul în Cluj Napoca, Aleea Inău nr.2A, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J/12/1413/1993, CUI RO 3765059, reprezentată de domnul POPA IOAN, în calitate de Administrator.

ANEXE:

1. SINTEZA REZULTATELOR FINANCIARE STK PROPERTIES S.A. – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

RON	31 Decembrie 2018 - auditate -	31 Decembrie 2019 - auditate -	31 Decembrie 2020 - auditate -	31 Decembrie 2021 - auditate -
Cifra de afaceri netă	-	-	-	-
Total cheltuieli din ex- ploatare	16,953	18,332	22,205	17,388
Rezultat operațional	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)
Rezultat financiar	-	-	-	-
Rezultat brut	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)
Rezultat net	(16,953)	(18,332)	(22,205)	(17,388)

Sursa: Situațiile financiare ale societății

2. SINTEZA POZIȚIEI FINANCIARE STK PROPERTIES S.A. – BILANȚUL

RON	31 Decembrie 2018 - auditate -	31 Decembrie 2019 - auditate -	31 Decembrie 2020 - auditate -	31 Decembrie 2021 - auditate -
Active imobilizate	8,623,454	8,623,454	11,071,392	14,670,335
Active circulante	59,807	41,694	25,244	30,571
Cheltuieli în avans	219	-	-	-
Total activ	8,683,480	8,665,148	11,096,636	14,700,906
Capitaluri proprii	8,583,118	8,564,785	10,992,352	14,575,906
Datorii total, din care:	100,362	100,363	104,284	125,000
sub un an	100,362	100,363	104,284	100,000
peste un an	-	-	-	25,000
Provizioane	-	-	-	-
Venituri în avans	-	-	-	-
Total pasiv	8,683,480	8,665,148	11,096,636	14,700,906

Sursa: Situațiile financiare ale societății

3. PROIECȚII FINANCIARE 2022-2027

Bugetul de venituri și cheltuieli aferent anului 2022 a fost aprobat prin Hotărârea AGOA nr. 3/25.03.2022. STK Properties are în plan dezvoltarea și finalizarea proiectului comun cu Emergent Real Estate până în 2027. Pentru anii 2023 – 2027 sunt disponibile proiecțiile financiare pe care Societatea le-a realizat, urmând ca acestea să fie aprobate în fiecare an în funcție de evoluția proiectului imobiliar.

Suprafața construită supraterană a proiectului este de 36.000 mp. Proiectul cuprinde 2 corpuri de clădiri, ambele cu parcuri subterane, spații comerciale la parter și mezanin și rezidențial la etajele superioare. Un corp de clădire revine STK Properties din care aproximativ 20.000 mp construiți sunt supraterani.

Proiecțiile financiare pornesc de la următoarele ipoteze:

- PUZ-ul va fi obținut în anul 2022 și autorizația de construcție în 2023,
- Proiectul nu va suferi modificări semnificative față de forma actuală aflată în proces de autorizare,
- Costul total este previzionat la 30 mil. euro, din care aprox. 17 mil. reprezintă costul aferent corpului STK Properties,
- Tendințele de pe piața imobiliară se vor menține și în următorii ani,
- Vânzările se vor derula în perioada 2023-2027 la un preț mediu de aproximativ 1.750 euro/mp construit,
- Atragere de capital de 1.8 mil euro în 2023,
- Finanțare parțială din avansuri prin vânzări efectuate pe toată perioada de execuție a proiectului,
- Finanțare bancară sau din obligațiuni la un cost de max. 8% în euro,
- Recunoașterea anuală a profiturilor în concordanță cu gradul de realizare a proiectului și cu prețurile medii de vânzare realizate.

EUR

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Majorare capital	698,991	1,773,550	-				
Incasari din vanzari		394,043	3,044,877	4,342,433	6,093,735	21,190,755	35,065,844
Finantare credit/obligatiuni 8%		2,000,000			(2,000,000)		-
Dobanda de plata		160,000	160,000	160,000	80,000		560,000
Cheltuieli proiect	169,933	2,548,996	3,511,950	3,511,950	3,511,950	3,738,527	16,993,305
EBIT estimat	(169,933)	1,391,434	2,836,520	3,967,570	4,491,633	5,555,315	18,072,539
EBT estimat	(169,933)	1,231,434	2,676,520	3,807,570	4,411,633	5,555,315	
Impozit 16%	-	169,840	428,243	609,211	705,861	888,850	2,802,006
Profit net estimat	(169,933)	1,061,594	2,248,277	3,198,358	3,705,772	4,666,464	14,710,532
Cash flow	529,058	1,288,757	(1,055,316)	61,272	(204,076)	16,563,378	17,183,074

Proiecțiile financiare pot fi afectate negativ de condițiile efective de piață de la momentul realizării proiectului în ce privește costurile și veniturile realizate, precum și de riscurile care decurg din procesul de autorizare (o variantă mai dezavantajoasă aprobată, prelungirea perioadei de aprobare, etc.)

3. Hotărârea AGEA privind emisiunea și listarea

4. Actul constitutiv actualizat

5. Ultima situație financiară anuală auditată și Raportul auditorului financiar independent

STK PROPERTIES S.A.

Nicolae Pascu, Administrator



S.S.I.F. BRK FINANCIAR GROUP S.A.

Răzvan Rat, Director General Adjunct



**Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor
STK PROPERTIES SA
nr. 2/25.02.2022**

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor STK PROPERTIES SA, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/4439/2007, CUI 22570355, întrunită în ședință în data de 15.02.2022, în prezența acționarilor reprezentând 100% din capitalul social

Acționarii în unanimitate au hotărât următoarele:

H O T Ă R Ă S C:

1. Se aprobă **majorarea capitalului social al STK PROPERTIES SA** cu valoarea de maxim **1.552.300 lei**, respectiv de la valoarea actuală de 7.761.500 lei la valoarea de **9.313.800 lei**, prin emiterea unui număr maxim de **1.552.300** acțiuni noi ordinare, fiecare cu o valoare nominală de 1 leu .

Majorarea se va realiza prin aport în numerar din partea investitorilor participanți în cadrul plasamentului privat de acțiuni care va fi derulat de companie. Prețul de subscriere este de **2,25 lei/acțiune** din care **1,25 lei/acțiune reprezintă primă de emisiune**.

Prin prezentul document, toți acționarii renunță în mod expres la dreptul de preemțiune prevăzut în Actul Constitutiv al societății și sunt de acord cu modificarea structurii acționariatului, realizată în conformitate cu prezenta hotărâre AGEA.

2. Se împuternicește dl Pascu Nicolae, reprezentant permanent al administratorului persoană juridică, cu posibilitate de substituie, să selecteze consultantul autorizat/intermediarul plasamentului privat, să negocieze clauzele contractuale și să semneze toate documentele necesare, în relația cu toate părțile implicate, în vederea încheierii cu succes a plasamentului.

3. În urma finalizării plasamentului privat, se aprobă modificarea Actului Constitutiv, respectiv, cifrele exacte reprezentând valoarea capitalului social și numărul acțiunilor nominative, ordinare și în forma dematerializată vor fi completate ulterior, urmând ca această formă a Actului Constitutiv să intre în vigoare ulterior încheierii plasamentului privat.

4. Actul Constitutiv nu va conține cota de participare a acționarilor, numărul acțiunilor deținute de fiecare acționar fiind evidențiat în Registrul Acționarilor. Pentru claritate se elimină orice mențiune din Actul Constitutiv cu privire la cota și numărul de acțiuni deținute de acționari, aceste informații fiind cuprinse în Registrul Acționarilor, astfel, societatea va avea un acționariat de tip listă.

5. Se aprobă admiterea acțiunilor emise de către Societate la tranzacționarea pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A. ("BVB") și mandatarea dlui Pascu Nicolae, reprezentant permanent al administratorului persoană juridică să stabilească data, structura și condițiile listării și, în general, să efectueze toate demersurile și formalitățile necesare, solicitate de orice instituție, inclusiv Autoritatea de Supraveghere

Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central, Registrul Comerțului, etc. pentru aducerea la îndeplinire a hotărârii astfel adoptate.

6. Se aproba eliminarea Statutului Societății Comerciale STK Properties S.A., parte a Actului Constitutiv actual și modificarea structurii Actului Constitutiv conform cu forma propusă în *Anexa 1. Actul Constitutiv actualizat* a prezentei hotărâri, urmând ca această formă a Actului Constitutiv să intre în vigoare ulterior închiderii plasamentului privat.

7. Se aprobă împuternicirea dl Pascu Nicolae, reprezentant permanent al administratorului persoană juridică., să acționeze în numele și pe seama Societății și acționarilor Societății, cu putere și autoritate depline pentru a semna orice documente, declarații și cereri și pentru a îndeplini toate formalitățile necesare pentru înregistrarea la autoritățile competente (inclusiv, dar fără a se limita la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj) a noii structuri a acționariatului și a capitalului social al Societății, precum și a celorlalte modificări corporative aprobate prin prezenta hotărâre.

8. Se aprobă mandatarea domnului Pascu Nicolae, reprezentant permanent al administratorului persoană juridică, să îndeplinească toate formalitățile necesare pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri.

9. Se aprobă mandatarea doamnei Poloșan Georgeta-Cornelia pentru a îndeplini formalitățile necesare publicării în Monitorul Oficial al României a prezentei hotărâri și ridicarea încheierii și a celorlalte acte aferente acesteia.

STK Financial AFIA SA
PASCU Nicolae



Nicolae
Pascu

Digitally signed
by Nicolae Pascu
Date: 2022.03.02
11:42:43 +02'00'

Act Constitutiv STK Properties S.A.

J12/4439/2007, CUI 22570355, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J12/4439/2007

Actualizat la data de

06.04.2022

**ACTUL CONSTITUTIV ("Actul Constitutiv") AL
STK PROPERTIES S.A.**

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Articolul 1. Denumirea legală și comercială, forma juridică, legea aplicabilă, sediul social și sedii secundare, durata

- 1.1.** Denumirea legală și comercială a societății este STK PROPERTIES S.A.. În cuprinsul prezentului Act Constitutiv, STK PROPERTIES S.A. va fi denumită "**Societatea**".
- 1.2.** Societatea este o persoană juridică română, înființată și funcționând ca societate pe acțiuni în conformitate cu legile în vigoare din Romania și cu acest Act Constitutiv.
- 1.3.** Sediul social al Societății **este situat în Romania, județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3**, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/4439/2007, având Cod Unic de Înregistrare 22570355.
- 1.4.** Societatea poate înființa sucursale, filiale, agenții, puncte de lucru, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.
- 1.5.** Societatea este înregistrată și funcționează pe o perioadă nelimitată.
- 1.6.** Forma juridică a Societății se poate schimba în oricare altă formă juridică prevăzută de lege, respectând procedura de transformare, specificul formei juridice în care se transformă și procedurile de publicitate.
- 1.7.** Orice factură, ofertă, tarif, prospect sau alt document care emană de la Societate va preciza denumirea Societății, forma sa juridică, sediul social, numărul din registrul comerțului, codul unic de înregistrare, codul fiscal și capitalul social subscris și vărsat.

CAPITOLUL II

Obiectul de activitate al Societății

Articolul 2. Domeniul si obiectul principal de activitate

- 2.1.** Domeniul principal de activitate al Societății este Dezvoltarea (promovarea) imobiliară – 411 (conform Clasificării Activităților din Economia Națională - C.A.E.N.). Societatea are următorul obiect principal de activitate, conform Clasificării Activităților din Economia Națională (C.A.E.N.):

- 4110 (Dezvoltare (promovare) imobiliară)

Articolul 3. Activități secundare

- 3.1.** Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate, conform (C.A.E.N.):

- 6810 (Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii);
- 6820 (Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate);
- 6831 (Agenții imobiliare);
- 6832 (Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract).

CAPITOLUL III

Capitalul social al Societății

Articolul 4. Acționari, capitalul social și acțiunile

- 4.1** Capitalul social subscris și vărsat al Societății este de **9.313.800 RON**, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit într-un număr de **9.313.800** acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 1 RON/acțiune.
- 4.2** Acționarii Societății sunt:
- 1. Acționarul STK Financial AFIA S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj Napoca, str. Mihai Veliciu nr 3, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr J12/2600/12.07.2005, CUI 17772595, autorizată ca Administrator de fonduri de investiții alternative prin Autorizația nr. 94/28.03.2018, înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR07¹AFIAA/120008, deținând un număr de 418 acțiuni, a câte 1(un) lei fiecare, respectiv un aport de 418 lei reprezentând un procent de 0,004% din capitalul social al Societății și care are o participare de 0,004% la profitul sau pierderile Societății.**
 - 2. Fondul STK Emergent înregistrat la A.S.F în calitate de Fond de Investiții Alternative destinat investitorilor de retail (FIAIR) conform autorizației nr. 232/15.11.2021 și înscris în registrul A.S.F. sub nr. CSC09FIAIR/120013, deținând un număr de 7.761.082 acțiuni, a câte 1(un) lei fiecare, respective un aport de 7.761.082 lei reprezentând 83,329% din capitalul social al Societății și care are o participare de 83,329% la profitul sau pierderile Societății.**
 - 3. Acționari persoane fizice și juridice tip listă, deținând un număr de 1.552.300 acțiuni, a câte 1(un) lei fiecare, respective un aport de 1.552,300 lei reprezentând 16,667% din capitalul social al Societății și care are o participare de 16,667% la profitul sau pierderile Societății. Datele de identificare ale fiecărui acționar, aportul fiecăruia la capitalul social, numărul de acțiuni deținut de fiecare și cota de participare din totalul capitalului social sunt menționate în lista acționarilor Societății va fi ținută de către depozitarul Central S.A., în conformitate cu legislația aplicabilă pieței de capital și Codul Depozitarului Central.**
- 4.3** Acțiunile emise de Societate sunt indivizibile, nominative, ordinare, liber transferabile, emise în forma dematerializată prin înscrierea în registrul acționarilor Societății, păstrat de Depozitarul Central SA.
- 4.4** Fiecare acțiune emisă de Societate și deținută de un acționar (altul decât Societatea) conferă un drept de vot în adunările acționarilor, cu excepția cazului în care anumite drepturi de vot aferente acțiunilor sunt suspendate în conformitate cu legislația aplicabilă. În cazul în care la o anumită adunare generală există drepturi de vot suspendate, drepturile de vot suspendate nu intră în calcul la stabilirea cvorumului de prezență și a majorității necesare pentru adoptarea hotărârilor.
- 4.5** Acționarii participă la distribuirea beneficiilor și suportă pierderile Societății proporțional cu deținerile acestora în capitalul social.
- 4.6** Deținerea acțiunii implică adeziunea de drept la dispozițiile actului constitutiv.

- 4.7** Acționarii au obligația de a păstra confidențialitatea tuturor informațiilor care privesc activitatea și operațiunile Societății, cu excepția cazului în care obligația de dezvăluire este prevăzută de legea aplicabilă. Aceștia nu pot da declarații de presă, interviuri, opinii sau comunica în oricare alte modalități, în mass-media sau în mediul online pe oricare rețele de socializare, cu privire la activitatea sau operațiunile Societății, fără aprobarea prealabilă expresă a Administratorului Unic. În cazul nerespectării prezentei obligații de confidențialitate, Societatea are dreptul de a solicita și obține daune-interese pentru prejudiciul produs de acționarul în cauză.
- 4.8** Acțiunile Societății sunt admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București SA (BVB, AERO).

Articolul 4¹. Transferul acțiunilor

- 4^{1.1}** Dreptul de proprietate asupra acțiunilor Societății se va transmite, după admiterea la tranzacționare a Societății, în conformitate cu reglementările pieței de capital.
- 4^{2.2}** Acțiunile sunt indivizibile cu privire la societate, care nu recunoaște decât un singur proprietar pentru o acțiune.
- 4^{3.3}** Acțiunile sunt liber transferabile.

Articolul 5. Majorarea/reducerea capitalului social

- 5.1** Capitalul social al Societății poate fi majorat prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Societății în conformitate cu legislația aplicabilă.
- 5.2** Capitalul social al Societății se poate majora prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură, în condițiile legii. De asemenea, capitalul social va putea fi majorat prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile asupra Societății cu acțiuni ale acesteia.
- 5.3** Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social pot fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă, aceștia putându-și exercita dreptul de preferință conform legii.
- 5.4** Capitalul social nu va putea fi majorat și nu se vor putea emite acțiuni noi până nu vor fi complet achitate cele din emisiunea precedentă.
- 5.5** Acțiunile nu pot fi emise la un preț de emisiune mai mic decât valoarea nominală a acțiunilor. Cu toate acestea acțiunile pot fi emise cu prima de emisiune la un preț de emisiune mai mare decât valoarea nominală sau la un preț de emisiune egal cu valoarea nominală.
- 5.6** Reducerea capitalului social se va realiza în baza unei hotărâri a adunării acționarilor în conformitate cu prevederile legale aplicabile.
- 5.7** Hotărârea de reducere a capitalului social va cuprinde motivele pentru care se face această reducere și procedeul ce va fi utilizat pentru efectuarea ei.

CAPITOLUL IV

Adunările Generale ale Acționarilor

Articolul 6. Tipurile de adunări, atribuții

- 6.1.** Organul de conducere al Societății este adunarea generală a acționarilor ("**AGA**"). Adunările generale ale acționarilor sunt ordinare ("**AGOA**") și extraordinare ("**AGEA**").
- 6.2.** Competențele AGOA sunt cele prevăzute de lege, care includ:
- a)** dezbateră, aprobarea sau modificarea situațiilor financiare anuale ale Societății după analizarea raportului administratorului și a raportului auditorului financiar;
 - b)** alegerea și revocarea Administratorului prin denunțarea contractului de administrare și management;
 - c)** aprobarea modului de distribuire a dividendelor, dacă este cazul, în conformitate cu politica generală de dividende aprobată;
 - d)** stabilirea remunerației administratorului;
 - e)** evaluarea activității administratorului;
 - f)** aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a planului de afaceri pentru exercițiul fiscal următor și aprobarea oricăror modificări a acestora;
 - g)** numirea și stabilirea duratei minime a contractului de audit financiar și revocarea auditorului financiar, dacă este cazul.
- 6.3.** Competențele AGEA este de a adopta hotărâri cu privire la următoarele aspecte, conform prevederilor legale în vigoare:
- a)** modificarea formei juridice a Societății;
 - b)** mutarea sediului social al Societății în altă țară;
 - c)** modificarea activității principale a Societății;
 - d)** reducerea capitalului social al Societății;
 - e)** fuziunea Societății cu orice altă societate/cu orice alte societăți sau divizarea/desprinderea Societății, cu excepția cazului în care, potrivit legislației aplicabile, hotărârea acționarilor pentru un anumit tip de fuziune sau divizare/desprindere nu este necesară;
 - f)** lichidarea și dizolvarea Societății;
 - g)** conversia acțiunilor dintr-o categorie în alta;
 - h)** emisiunea de obligațiuni, respectiv principalii termeni comerciali (valoarea nominală maximă a emisiunii, maturitatea maximă), urmând ca documentația aferentă emisiunii și ceilalți termeni comerciali să fie stabiliți prin decizie a Administratorului unic;
 - i)** conversia obligațiunilor dintr-o categorie în alta sau în acțiuni;
 - j)** alte aspecte care sunt incluse pe ordinea de zi a AGEA și intră în atribuțiile AGEA potrivit legii.

Articolul 7. Convocarea AGA

- 7.1** AGA sunt convocate de Administrator ori de câte ori este necesar în conformitate cu legea și cu prevederile prezentului Act Constitutiv. AGOA se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar.
- 7.2** Convocarea poate fi făcută numai prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și în unul dintre ziarele de largă răspândire din localitatea în care se află sediul Societății sau din cea mai apropiată localitate. Termenul de întrunire este ulterior cu cel puțin 30 de zile de la data publicării convocării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.
- 7.3** Convocarea va cuprinde locul și data ținerii AGA, precum și ordinea de zi, cu arătarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor AGA. În înștiințarea pentru prima AGA se va putea fixa ziua și ora pentru cea de-a doua AGA, când cea dintâi nu s-ar putea ține. A doua AGA nu se poate întruni în chiar ziua fixată pentru prima AGA. Termenul prevăzut la art. 7.2 nu este aplicabil pentru a doua sau pentru următoarea convocare a adunării generale determinată de neîntrunirea cvorumului necesar pentru adunarea convocată pentru prima dată, cu condiția ca prevederile legale să fi fost respectate cu ocazia primei convocări, pe ordinea de zi să nu se fi adăugat niciun punct nou față de prima convocare și să treacă cel puțin 10 zile între convocarea finală și data adunării generale.
- 7.4** Administratorul convoacă de îndată AGA, la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în atribuțiile AGA. În acest caz, AGA va fi convocată în 30 de zile și se va întruni în 60 de zile de la data înregistrării cererii mai sus menționate la Societate.
- 7.5** Unul sau mai mulți acționari reprezentând cel puțin 5% din capitalul social al Societății, pot solicita printr-o cerere scrisă adresată Administratorului, completarea ordinii de zi comunicate către aceștia, cu noi puncte, în termen de 15 zile de la data convocării AGA în cauză.
- 7.6** În măsura în care solicitarea de completare a ordinii de zi întrunește toate condițiile legale, Administratorul va retransmite convocarea cu ordinea de zi completată în conformitate cu Art. 7.2 de mai sus, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită pentru AGA indicată în convocator pentru prima întrunire a AGA respectivă.
- 7.7** Acționarii reprezentând întreg capitalul social vor putea, dacă nici unul dintre ei nu se opune, să țină o AGA și să ia orice hotărâre de competența AGA, fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei, inclusiv prin teleconferință. În cazul ținerii unei AGA prin teleconferință, hotărârea AGA și procesul verbal aferent vor fi semnate ulterior de către toți acționarii Societății.
- 7.8** Administratorul va stabili o dată de referință pentru acționarii îndreptățiți să fie înștiințați și să voteze în cadrul AGA, data ce va rămâne valabilă și în cazul în care AGA este convocată din nou din cauza neîntrunirii cvorumului. Data de referință astfel stabilită va fi ulterioară datei primirii de către acționari a scrisorii conținând convocarea, în conformitate cu Art. 7.2, și nu va depăși 60 de zile înainte de data la care AGA este convocată pentru prima oară.
- 7.9** Nu pot fi adoptate hotărâri asupra unor puncte de pe ordinea de zi care nu au fost menționate în convocare, cu excepția cazului în care toți acționarii Societății au fost prezenți sau reprezentați și niciunul dintre aceștia nu s-a opus sau nu a contestat această hotărâre.
- 7.10** Adunarea Generală a Acționarilor poate de asemenea să aibă loc prin corespondență, precum și prin intermediul oricăror mijloace electronice, inclusiv dar fără a se limita la, teleconferințe și conferințe video.

Articolul 8. Accesul la informații în legătură cu o AGA

- 8.1** Când pe ordinea de zi a AGA figurează propuneri pentru modificarea actului constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.
- 8.2** Situațiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului, precum și propunerea cu privire la distribuirea de dividende se pun la dispoziția acționarilor la sediul Societății, de la data convocării AGA. La cerere, acționarilor li se vor elibera copii de pe aceste documente. Sumele percepute pentru eliberarea de copii nu pot depăși costurile administrative implicate de furnizarea acestora.
- 8.3** În cazul în care Societatea deține o pagină de internet proprie, convocarea, orice alt punct adăugat pe ordinea de zi la cererea acționarilor se publică și pe pagina de internet, pentru liberul acces al acționarilor.
- 8.4** Fiecare acționar poate adresa Administratorului întrebări în scris referitoare la activitatea Societății, înaintea datei de desfășurare a AGA, urmând a i se răspunde în cadrul AGA. În cazul în care Societatea deține o pagină de internet proprie, în lipsa unei dispoziții contrare în actul constitutiv, răspunsul se consideră dat dacă informația solicitată este publicată pe pagina de internet a Societății, la secțiunea «Întrebări frecvente».

Articolul 9. Formalități prealabile exercitării dreptului de vot în cadrul AGA

- 9.1** Numai acționarii înregistrați în registrul acționarilor al Societății la data de referință stabilită de Administrator au dreptul să participe și să voteze la AGA.
- 9.2** Toți acționarii pot participa la AGA personal (în cazul persoanelor juridice prin reprezentatul legal sau reprezentanții legali) sau prin reprezentant, în baza unei procuri speciale sau generale, conform legislației aplicabile pieței de capital.
- 9.3** Procurile vor fi depuse de acționarul ce urmează a participa la AGA prin reprezentare la Societate cu cel puțin două (2) zile lucrătoare înainte de data primei întruniri a AGA, în copie cuprinzând mențiunea conformității cu originalul sub semnătura reprezentantului. Copii ale procurilor sunt reținute de societate, făcându-se mențiune despre aceasta în procesul verbal al adunării generale. Acționarii și reprezentanții lor vor prezenta un act de identitate și procura, după caz, pentru a participa la AGA.
- 9.4** La data și la ora indicate în convocator pentru AGA la prima întrunire a AGA, Administratorul, în calitate de președinte al AGA, va deschide ședința după constatarea îndeplinirii formalităților de convocare și a cerințelor cu privire la cvorum. Administratorul va prezida AGA.
- 9.5** Președintele AGA poate desemna dintre angajații Societății unul sau mai mulți secretari tehnici care vor avea următoarele îndatoriri: (i) întocmirea procesului verbal cu privire la cvorum și la îndeplinirea tuturor formalităților legale și statutare pentru ținerea corespunzătoare a respectivei AGA, (ii) participarea la toate activitățile desfășurate de secretarii ședinței.
- 9.6** AGA desemnează dintre acționarii prezenți sau dintre reprezentanții acestora, un secretar care verifică lista de prezență a acționarilor, partea de capital social pe care o reprezintă fiecare acționar, procesul verbal întocmit de secretarii tehnici și îndeplinirea tuturor formalităților cerute de lege și de Actul Constitutiv pentru ținerea AGA, după care președintele AGA declară adunarea legal și statutar întrunită deschide sesiunea de dezbateri pe punctele înscrise pe ordinea de zi.
- 9.7** Dacă cvorumul minim pentru prima convocare nu este întrunit timp de 60 de minute de la ora indicată în convocatorul transmis, AGA se va întruni la data celei de-a doua convocări la ora, la locația și având ordinea de zi indicate în convocator.

- 9.8** Hotărârile luate de AGA vor fi adoptate prin vot deschis, cu excepția adoptării unor hotărâri cu privire la următoarele aspecte (situații în care votul va fi secret): numirea sau revocarea Administratorului, numirea, revocarea sau demiterea auditorilor financiari ai Societății, adoptarea hotărârii pentru angajarea răspunderii Administratorului.

Articolul 10. Cvorum și majorități

- 10.1** Pentru validitatea deliberărilor adunării generale ordinare este necesară prezența acționarilor care să dețină cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile adunării generale ordinare se iau cu majoritatea voturilor exprimate. Actul constitutiv poate prevedea cerințe mai ridicate de cvorum și majoritate.
- 10.2** Dacă adunarea generală ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 10.1, adunarea ce se va întruni la o a doua convocare poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.
- 10.3** Pentru validitatea deliberărilor adunării generale extraordinare este necesară la prima convocare prezența acționarilor deținând cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot, iar la convocările următoare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin o cincime din numărul total de drepturi de vot.
- 10.4** Hotărârile sunt luate cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Articolul 11. Formalități ulterioare exercitării dreptului de vot în cadrul AGA

- 11.1** Secretarul AGA întocmesc procesul verbal al ședinței care este semnat de Administratorul Societății sau de acea persoana care prezidează AGA, precum și de secretarul AGA. Procesul verbal constată îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul AGA, acționarii prezenți sau reprezentați, numărul acțiunilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, rezumatul dezbaterilor și hotărârile adoptate și, la cererea acționarilor, declarațiile făcute de aceștia în ședința. La procesul verbal se anexează toate actele referitoare la convocarea AGA, precum și lista de prezență a acționarilor.
- 11.2** Procesul verbal semnat de președintele și secretarul sau secretarii AGA se trece în registrul AGA.
- 11.3** Pentru a fi opozabile terților, hotărârile AGA se depun în termen de cincisprezece (15) zile de la data AGA la Oficiul Național al Registrului Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial și, dacă Societatea are o pagină de internet proprie, pe pagina de internet a Societății.
- 11.4** Hotărârile adoptate de AGA în conformitate cu legea și cu prezentul Act Constitutiv sunt opozabile față de toți acționarii, inclusiv față de acționarii care nu au participat la vot/nu au fost prezenți la AGA sau care au votat împotriva unor asemenea hotărâri sau s-au abținut de la vot.

CAPITOLUL V

ADMINISTRATORUL UNIC

Articolul 12. Organizarea

- 12.1** Societatea va fi administrată de un administrator, persoana juridică, ales pentru un mandat de **4 ani**, cu posibilitatea realegerii acestuia.
- 12.2** Administrarea și reprezentarea societății se va efectua de către STK FINANCIAL AFIA S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, jud. Cluj, tel./fax 0264/591982, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J 12 / 2600 / 12.07.2005, CUI 17772595, autorizată ca Administrator de fonduri de investiții alternative prin Autorizația nr. 94/28.03.2018, înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR07¹AFIAA/120008. Reprezentantul permanent al STK FINANCIAL AFIA S.A. este dl Nicolae Pascu, cetățean român, născut în [redacted], la data de [redacted] cu domiciliul în [redacted] posesor al actului de identitate tip [redacted], nr. [redacted], eliberat de [redacted] la data de [redacted] valabil până la data de [redacted].
- 12.3** Societatea va încheia cu administratorul un contract de management. Dl Nicolae Pascu va semna contractul de management în numele și pe seama societății.
- 12.4** Remunerația administratorului va fi stabilită prin contractul de management.
- 12.5** Administratorul va convoca ședințe ce au loc cel puțin o dată la trei luni în care se discută strategia de dezvoltare a societății. În cadrul acestor ședințe administratorul ia Decizii, care se consemnează într-un registru special.
- 12.6** Ședințele vor avea loc în mod obișnuit la sediul Societății, însă pot avea loc și prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță cum ar fi teleconferința sau videoconferința (cu condiția ca aceste mijloace de comunicare la distanță să permită identificarea participanților, participarea lor efectivă la ședință și retransmiterea deliberărilor fără întrerupere). Administratorul va numi un secretar tehnic al ședinței.
- 12.7** Secretarul ședințelor va întocmi procesul-verbal al ședinței. Procesul-verbal va fi semnat de administrator.
- 12.8** Procesul-verbal al ședințelor va include ordinea dezbaterilor, deciziile luate, și orice opinii contrare și va fi înregistrat în registrul de procese-verbale ale CA.
- 12.9** Administratorul poate să efectueze următoarele operațiuni, fără aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, în condițiile pe care le va crede de cuviință:
- a) să încheie orice antecontracte și orice contracte translativ de proprietate având ca obiect imobile, indiferent de valoarea acestora;
 - b) să încheie contracte de închiriere și/sau subînchiriere având ca obiect bunurile imobile proprii sau închiriate;
 - c) să încheie orice contracte necesare pentru construcția de clădiri, indiferent de valoarea acestora;
 - d) să îndeplinească orice operațiuni și să încheie orice acte juridice necesare desfășurării activităților prevăzute în obiectul de activitate al STK PROPERTIES S.A.
 - e) să încheie orice acte și să îndeplinească orice operațiuni având ca obiect bunuri din patrimonial societății, indiferent de valoarea acestora.
- 12.10** Pentru efectuarea operațiunilor menționate anterior, administratorul va putea să stabilească clauzele contractuale, prețul contractului, modalitățile de plată a prețului și să semneze contractele.

CAPITOLUL VI

Controlul Financiar

Articolul 13. Auditorii financiari

- 13.1** Auditorul financiar al Societății este realizat de societatea comercială EURO AUDIT SRL, persoană juridică română, având sediul în Cluj Napoca, Aleea Inău nr. 2A, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J/12/1413/1993, CUI RO 3765059, reprezentată de domnul POPA IOAN, în calitate de administrator.
- 13.2** Contractul de prestare a serviciilor de audit financiar va cuprinde, printre altele, obligația auditorului financiar de a prezenta AGA un raport anual împreună cu opinia sa, conform legii, cu privire la operațiunile financiare efectuate de Societate în exercițiul financiar anterior.

Articolul 14. Exercițiul financiar și situațiile financiare

- 14.1** Exercițiul financiar al Societății începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie al fiecărui an calendaristic.
- 14.2** Societatea va întocmi situațiile financiare în conformitate cu legea aplicabilă.

Articolul 15. Registrele Societății

- 15.1** Administratorul se va asigura că Societatea ține toate registrele cerute de legislația aplicabilă.

CAPITOLUL VII

Diverse

Articolul 16. Litigiile Societății

- 16.1** Toate litigiile ce apar între Societate și terți vor încerca să fie soluționate pe cale amiabilă, prin negocieri și tranzacții. În cazul în care calea amiabilă nu duce la soluționarea totală a litigiilor, acestea vor fi soluționate de către organismele jurisdicționale competente, respectiv instanțele de drept comun.

Articolul 17. Dizolvarea și lichidarea Societății

- 17.1.** Societatea de va dizolva în următoarele cazuri
- a) prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor adoptată cu cel puțin 80% din numărul total de drepturi de vot;
 - b) falimentul Societății;
 - c) diminuarea (pentru o perioadă mai mare de 9 luni) a numărului total al acționarilor sub numărul minim de acționari prevăzut de lege;
 - d) în alte cazuri prevăzute de lege.

17.2. Lichidarea se va face în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată și completată, prin intermediul lichidatorului numit de Adunarea Generală a Acționarilor.

Articolul 18. Aspecte finale

18.1 Orice modificare sau completare la prezentul Act Constitutiv se va face numai în baza hotărârii AGEA.

18.2 Prevederile prezentului Act Constitutiv se completează cu cele ale Legii societăților nr. 31/1990, republicată și completată, Legii nr. 26/1990, republicată și completată, Legii nr. 24/2017 privind piața de capital și ale altor dispoziții legale aplicabile societăților.

18.3 Prezentul document a fost semnat în 2 documente originale.

PASCU NICOLAE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'NPascu', is positioned above a solid horizontal line.

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

S1005_A1.0.0 / 04.02.2022 Tip situație financiară : UU

☒ An

☐ Semestru

Anul

2021

Suma de control

7.761.500

Entitatea STK Properties SA

Adresa

Județ

Sector

Localitate

Cluj

CLUJ-NAPOCA

Strada

Nr.

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

Mihai Veliciu

3

0264591982

Număr din registrul comerțului

J12/2600/2005

Cod unic de înregistrare

2 2 5 7 0 3 5 5

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

☐ 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 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

14.575.906

Capital subscris

7.761.500

Profit/ pierdere

-17.388

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de înregistrare in organismul profesional

30826A

CIF/ CUI membru CECCAR

2 6 5 5 3 1 0 1

Semnătura

Semnătura

SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ O VALIDARE CORECTĂ

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 și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	11.071.392	14.670.335
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	11.071.392	14.670.335
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (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		
II.CREANȚE 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 (301)	7.204	8.666
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	7.204	8.666
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (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	18.040	21.905
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	25.244	30.571
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	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		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (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	104.284	100.000
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-79.040	-69.429
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	10.992.352	14.600.906
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (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		25.000
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	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		

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		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	7.761.500	7.761.500
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	7.761.500	7.761.500
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	3.363.145	6.964.088
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	20.122	20.122
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri 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	0	0
SOLD D (ct. 117)	44	42	130.210	152.416
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43		
SOLD D (ct. 121)	46	44	22.205	17.388
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	10.992.352	14.575.906
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	10.992.352	14.575.906

*) 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 si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnătura _____

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

Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01		
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02		
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 (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	1.833	2.000
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668)	07	06	20.372	15.388
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	09	07		
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	10	08	0	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	11	09	22.205	17.388

*) 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 decăt cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

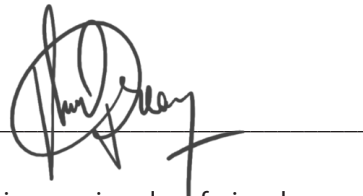
Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

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. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01			
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02	1		17.388
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de 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, salariați 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 creditorii	16	16			
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariați		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1		2
Numar mediu de salariați	20	19			
Numarul efectiv de salariați existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20			
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. 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 (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (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. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. 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 (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. 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 (319)		
VIII. Alte informații		Nr. 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 (rd. 49+54)	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	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), din care:	64	57		
- 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		
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) , (rd.62 la 66)	68	61	7.203	8.666
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	7.014	8.477
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul statului(ct.4482)	73	66	189	189
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), din care:	76	69		
- 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 legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71		

- 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) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (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 (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82	2.451	2.344
- în lei (ct. 5311)	92	83	2.451	2.344
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	15.589	19.561
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	15.589	19.561
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	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 (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	104.284	125.000
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	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) (rd. 102+103)	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), din care:	113	104		25.000
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106	4.284	
- 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) (rd.110 la 113)	119	109		0
- 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		
- 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), din care:	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) , din care:	128	118	100.000	100.000
-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) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120	100.000	100.000
- subvenții nereluate 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 (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	7.761.500	7.761.500
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129	7.761.500	7.761.500
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021

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	7.761.500	X	7.761.500	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	7.761.500	100,00	7.761.500	100,00
- deținut de persoane fizice		158	147				
- deținut de alte entități		159	148				
			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
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:		153		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:		154		
- către instituții publice centrale;		155		
- către instituții publice locale;		156		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:		158		
- către instituții publice centrale;		159		
- către instituții publice locale;		160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		161		
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		161a (304)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate 7)		161b (307)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:		162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		163		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:		164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		165		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole		166		
XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)		167	0	0
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate		167a (325)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		168		
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		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		
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	195	182	0	0
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184		
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605), din care:	198	185		
- Cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (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	1.833	2.000
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	206	192	1.833	2.000
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	20.372	15.388
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	212	198	17.734	15.037
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	2.638	351
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 (322)		

- secetă	218	202b (323)		
- alunecări de teren	219	202c (324)		
F30 - pag. 9				
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	220	203		
— 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		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	224	208	22.205	17.388
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 182-208)	225	209	0	0
- Pierdere (rd. 208-182)	226	210	22.205	17.388
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		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	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		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	241	225		
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	242	226	0	0
- Pierdere (rd. 225 - 218)	243	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	244	228	0	0
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	245	229	22.205	17.388
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	246	230	0	0
- Pierdere (rd. 229-228)	247	231	22.205	17.388
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	248	232		
21. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	249	233		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	250	234		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				

- Profit (rd. 230-231-232-233-234)	251	235	0	0
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230)	252	236	22.205	17.388

F30 - pag.10

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Semnatura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

**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.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate 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 cooperăției.

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 imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05				X	
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06	11.065.225	3.600.943		X	14.666.168
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	8.000				8.000
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09					
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	11.073.225	3.600.943			14.674.168
III.Imobilizari financiare	17				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	11.073.225	3.600.943			14.674.168

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
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22				
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	1.833	2.000		3.833
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26				
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	1.833	2.000		3.833
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	1.833	2.000		3.833

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Numele si prenumele

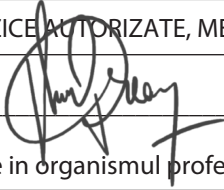
OPREAN VICTOR-BOGDAN

Semnătura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

Formular
VALIDAT

Nr. 9/25.03.2022

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

asupra situațiilor financiare încheiate la
31 DECEMBRIE 2021

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,

Asociații S.C. STK Propertiers SA

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare ale societății („Compania”), cu sediul social în Cluj Napoca str Mihai Veliciu nr 3 identificată prin cod unic de identificare 22570355 si J12/2600/2005 care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

1. Total capitaluri proprii	14 575 906 lei
Cifra de afaceri:	0 lei
2. Rezultatul exercițiului financiar - Pierdere	17 388 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2021, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 și OMFP 85/2022.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Companie, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA)* emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențiere a unui aspect – Pandemia de coronavirus

Pandemia de coronavirus, care a avut debutul în România în luna februarie 2020, a declanșat o serie de evenimente la nivel național și internațional care au restrâns activitatea populației și a companiilor din majoritatea domeniilor de activitate.

În acest context, se impune o analiză a impactului pe care pandemia l-a avut asupra modelului de afaceri a Companiei, asupra capacității acesteia de a-și onora obligațiile, asupra modificărilor în structura personalului ș.a. De asemenea, se impune o evaluare asupra capacității Companiei de a-și continua activitatea în condiții cât mai normale.

La data prezentului raport, COMPANIA . nu se află într-o situație de incertitudine privind continuitatea activității.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Alte informații

Conducerea este responsabilă pentru alte informații. Acele alte informații cuprind informațiile cu privire la raportul administratorilor.

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, Anexa 1, capitolul 7, punctele 489-492⁶, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate.
- b) raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul 1802/2014, capitolul 7, punctele 489-492⁶;
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 cu privire la Companie și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea

Reglementărilor contabile privind situațiile financiare individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 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.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Companiei de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Compania sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA-urile va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA-urile, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Companiei.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Companiei de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine

semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Compania să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate de la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2021.

Confirmăm că:

- Nu am furnizat pentru Companie niciunul dintre serviciile non-audit interzise, menționate la art. 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Alte aspecte

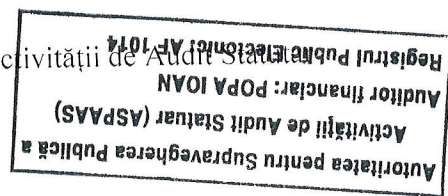
Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv asociaților Companiei, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta asociaților Companiei acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Companiei și de asociații acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Cluj-Napoca, 24.03.2022

Partenerul de misiune al auditului care a întocmit acest raport al auditorului independent este,

Prof univ dr Popa Ioan, auditor financiar

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare AF1014



pentru și în numele SC Euroaudit S.R.L.

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare FA 314

Adresa auditorului: Cluj-Napoca str Inau nr 2A

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

