

Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul III 2024



STK Properties SA

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

Data raportului: **28.11.2024**

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

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

Cod unic de înregistrare: **22570355**

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

Numărul de telefon: **0264 591 982**

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

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

I. Evenimente importante

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

În semestrul I 2024 am obținut autorizația de construire pentru lărgirea străzii Buna Ziua, semaforizare și reglementarea circulației în conformitate cu prevederile PUZ. În prezent sunt aproape finalizate aceste lucrări.





Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului

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

Riscurile economice pot avea efecte concrete după demararea proiectului și țin de evoluția costurilor de construcție precum și de evoluția prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare, precum și de costurile rezultate din soluțiile impuse prin diverse avize.

2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II.

1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.09.2024 au fost întocmite în conformitate cu cerințele Legii 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Situațiile financiare la 30.09.2024 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 30.09.2024 comparativ cu cele de la 31.12.2023 se prezintă astfel:

Descriere	Sep-24	Dec-23	Var(%)
Active			
Active imobilizate	19,930,850	19,131,829	4.18%
Active curente	2,298,143	3,034,706	-24.27%
Creante	236,453	86,310	173.96%
Casa si conturi la banci	2,061,690	2,948,396	-30.07%
Total activ	22,228,993	22,166,535	0.28%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	22,218,767	22,156,015	0.28%
Capital social	9,313,800	9,313,800	0.00%
Prime de capital	1,940,375	1,940,375	0.00%
Rezerve din reevaluare	11,002,416	11,002,416	0.00%
Rezerve	20,122	20,122	0.00%
Profit/pierdere reportata	(120,698)	(174,614)	-30.88%
Profit/pierdere aferent perioadei	62,752	53,916	16.39%
Datorii	10,226	10,520	-2.79%
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente	10,226	10,520	-2.79%
Total capitaluri proprii & datorii	22,228,993	22,166,535	0.28%

Activele imobilizate

Activele imobilizate sunt la aproximativ același nivel cu finalul anului 2023.

Activele curente

Activele curente sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

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

Activele totale ale societății au înregistrat o creștere de 0.28% față de finalul anului 2023.

Datoriile societății

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

Capitalurile proprii

Capitalurile proprii ale STK Properties SA sunt la aproximativ același nivel cu finalul anului 2023.

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

Performanțele financiare ale societății la 30.09.2024 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Lei

Indicator	Sep-24	Sep-23	Var(%)
Venituri exploatare	-	4,202	n.a.
Cheltuieli exploatare	46,078	57,467	-20%
Rezultat din exploatare	(46,078)	(53,266)	-13%
Venituri financiare	120,783	98,269	23%
Cheltuieli financiare	-	-	
Rezultat financiar	120,783	98,269	23%
Ajustari de valoare	-	(1,500)	n.a.
Venituri totale	120,783	102,471	18%
Cheltuieli totale	46,078	58,967	-22%
Profit înainte de impozitare	74,705	43,503	72%
Impozit pe profit/venit	11,953	6,961	72%
Rezultat net	62,752	36,542	72%

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

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

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

Societatea a încheiat primele 9 luni ale anului 2024 cu un profit înainte de impozitare de 74,705 lei.

2. Analiza activității emitentului

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

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

În acest sens se află în derulare procesul de obținere a autorizației de construcție (AC) pentru proiectul Green Square, până în prezent fiind obținută AC pentru lucrările impuse prin PUZ la strada Bună Ziua, iar lucrările aferente sunt în derulare. PUZ-ul a fost obținut în februarie 2023. Obiectivul este să obținem AC pentru proiect la începutul anului 2025.

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

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

Proiectul Green Square



Proiectul a fost realizat în urma unor analize urbanistice care au relevat necesitățile 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.

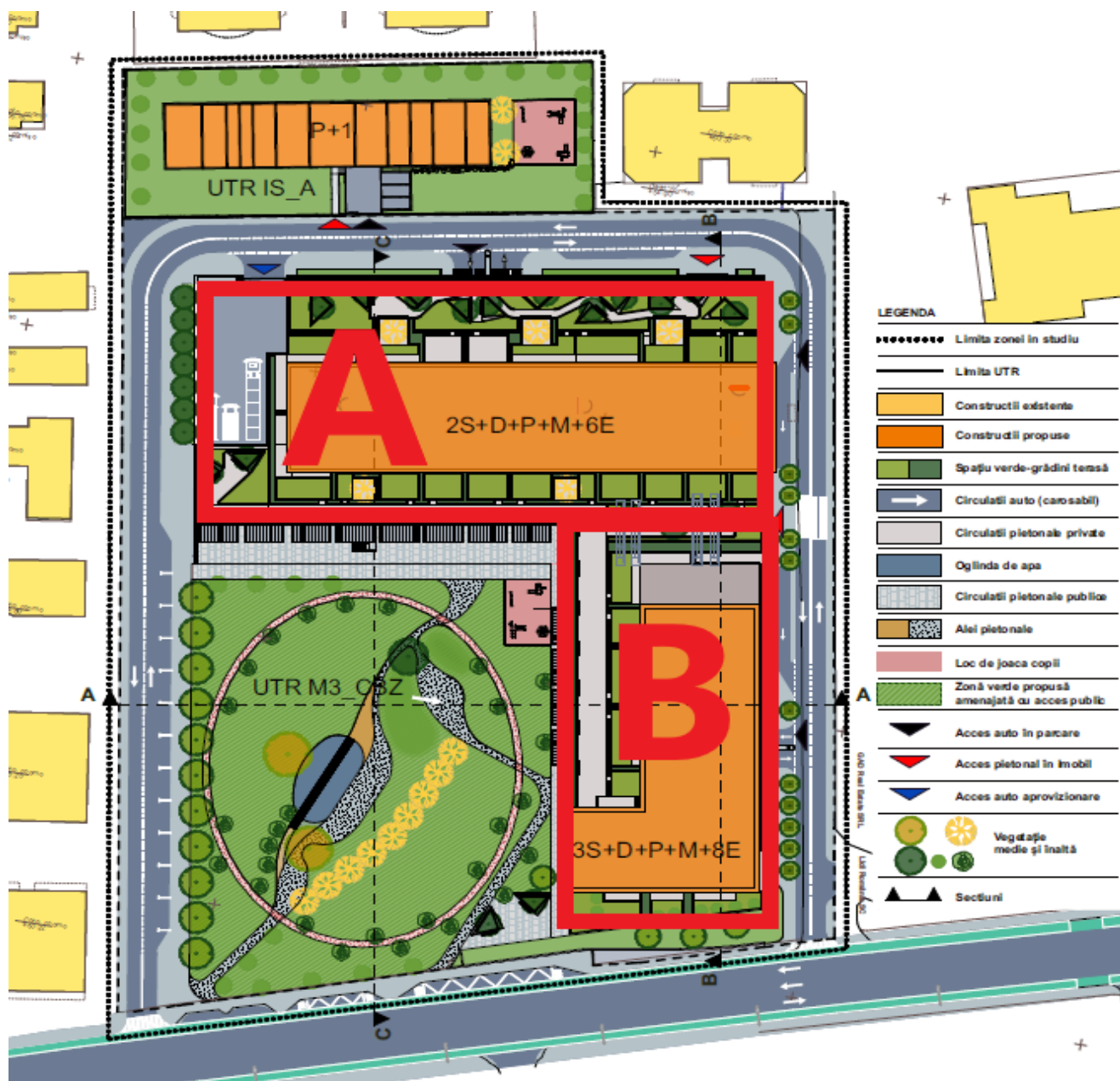
Proiectul va cuprinde: 240 apartamente de 1, 2 și 3 camere în suprafață totală de aproximativ 18,500 mp., 50% din suprafața construită este cu destinație publică cuprinzând utilități pentru toți locuitorii din zona (parc, creșă, sport, circulații, comerț, alimentație publică). Parcul, drumurile și creșa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

Indicatori urbanistici ai proiectului

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

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

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



3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

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

4. Tranzacții semnificative

Nu au existat tranzacții semnificative.

ADMINISTRATOR

STK FINANCIAL AFIA S.A.

PASCU Nicolae

Reprezentant permanent al administratorului

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

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

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

Septembrie 2024

Lei

	Sep-24	Dec-23
Active		
Active imobilizate	19,930,850	19,131,829
Active curente	2,298,143	3,034,706
Creante	236,453	86,310
Casa si conturi la banci	2,061,690	2,948,396
Total Activ	22,228,993	22,166,535
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	22,218,767	22,156,015
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	11,002,416	11,002,416
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(120,698)	(174,614)
Profit/(pierdere) a perioadei	62,752	53,916
Datorii	10,226	10,520
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	10,226	10,520
Total capitaluri proprii si datorii	22,228,993	22,166,535

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

SITUATIA REZULTATELOR, Contul de profit si pierdere
Septembrie 2024

Lei

	Sep-24	Sep-23
Venituri exploatare	-	4,202
Cheltuieli exploatare	46,078	57,467
Rezultat din exploatare	(46,078)	(53,266)
Venituri financiare	120,783	98,269
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	120,783	98,269
Ajustari de valoare	-	(1,500)
Venituri totale	120,783	102,471
Cheltuieli totale	46,078	58,967
Rezultat inainte de impozitare	74,705	43,503
Impozit pe profit/venit	11,953	6,961
Rezultat net	62,752	36,542

Administrator,
Pascu Nicolae

Intocmit,
Oprean Victor

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Septembrie 2024		Lei
	Sep-24	Sep-23
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-995,713	-500,141
Impozite si taxe	-11,409	-7,932
Servicii bancare	-368	-363
Flux de numerar net din activitati operationale	-1,007,489	-508,435
Flux de numerar din activitati de finantare		
Majorare de capital	0	0
Imprumuturi contractate	0	0
Restituiri de imprumuturi	0	0
Flux de numerar net din activitati de finantare	0	0
Activitati de investitii		
Dobanzi si dividende primite	120,783	98,269
Depozite bancare constituite	-900,000	-500,000
Flux de numerar net din activitati investitionale	-779,217	-401,731
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	-886,706	-910,166
Disponibilitati si echivalente la data de 1 ianuarie	2,948,396	3,388,173
Efectul modificarii de curs valutar asupra disponibilitatilor si echivalentelor acestora	0	0
Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare	2,061,690	2,483,369

Administrator,
Pascu Nicolae

Intocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)
CUI 22570355, J12/4439/2007
Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII
Septembrie 2024

Lei

	30.09.2024	31.12.2023
Sold la 1 ianuarie inceputul perioadei de raportare	22,156,015	18,063,771
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	62,752	4,092,244
Sold la 31 decembrie sfarsitul perioadei de raportare	22,218,767	22,156,015

Administrator,
Pascu Nicolae

Intocmit,
Oprean Victor