

Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul I 2025



STK Properties SA

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

Data raportului: **29.05.2025**

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 3 luni ale exercițiului și impactul acestora asupra raportării contabile

În primele 3 luni ale anului 2025 a continuat procesul de autorizare al proiectului Green Square, cu progrese în obținerea multiplelor avize: finalizarea soluțiilor tehnice în ce privește circulațiile în cadrul viitorului proiect (fluxuri de trafic inclusiv în parcare subterană) pentru obținerea avizului din partea Poliției Rutiere și a serviciului circulației din cadrul primăriei.

De asemenea a fost finalizată și volumetria și aspectul exterior al clădirilor (inclusiv identificarea materialelor care vor fi folosite pentru fațade), în vederea obținerii avizului de la comisia de estetică a primăriei.

Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului

Riscurile birocratice reprezintă o componentă dificil de gestionat datorită multitudinii de comisii și instituții care emit avizele necesare, fiind comune solicitări repetate și multiple de modificări ale documentațiilor depuse, aspecte care prelungesc termenul de obținere a autorizației de construire și, implicit, momentul demarării proiectului.

Riscurile economice țin în principal de evoluția macroeconomică, care poate avea efecte asupra celor mai importanți factori de care depinde profitabilitatea proiectului *Green Square*: costul de realizare, prețul de vânzare, evoluția salariilor, a ratelor de dobândă, etc.

2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II.

1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 31.03.2025 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 31.03.2025 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 31.03.2025 comparativ cu cele de la 31.12.2024 se prezintă astfel:

Descriere	Mar-25	Dec-24	Var(%)
Active			
Active imobilizate	24,632,468	24,892,581	-1%
Active curente	922,083	2,024,167	-54%
Creanțe	501,372	667,570	-25%
Casa și conturi la bănci	420,712	1,356,598	-69%
Total activ	25,554,551	26,916,748	-5%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	25,550,240	25,556,694	0%
Capital social	9,313,800	9,313,800	0%
Prime de capital	1,940,375	1,940,375	0%
Rezerve din reevaluare	14,330,861	14,330,861	0%
Rezerve	20,122	20,122	0%
Profit/pierdere reportata	(48,464)	(120,698)	-60%
Profit/pierdere aferent perioadei	(6,454)	72,235	-109%
Datorii	4,311	1,360,054	-100%
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente	4,311	1,360,054	-100%
Total capitaluri proprii & datorii	25,554,551	26,916,748	-5%

Activele imobilizate

Activele imobilizate sunt în ușoară scădere față de finalul anului 2024.

Activele curente

Activele curente sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

Activele curente au scăzut cu 54% comparativ cu începutul anului datorită plăților pe care le efectuează societatea în contul realizării proiectului.

Activele totale ale societății au înregistrat o scădere de 5% față de finalul anului 2024.

Datoriile societății

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

Capitalurile proprii

Capitalurile proprii ale STK Properties SA sunt la același nivel cu finalul anului 2024.

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

Performanțele financiare ale societății la 31.03.2025 comparativ cu finalul anului 2024 sunt următoarele:

Indicator	Lei		
	Mar-25	Mar-24	Var(%)
Venituri exploatare	-	-	
Cheltuieli exploatare	14,681	11,786	25%
Rezultat din exploatare	(14,681)	(11,786)	25%
Venituri financiare	8,227	39,839	-79%
Cheltuieli financiare	-	-	
Rezultat financiar	8,227	39,839	-79%
Ajustări de valoare	-	-	
Venituri totale	8,227	39,839	-79%
Cheltuieli totale	14,681	11,786	25%
Rezultat înainte de impozitare	(6,454)	28,053	
Impozit pe profit/venit	-	4,489	
Rezultat net	(6,454)	23,564	

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 trei luni ale anului 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 3 luni ale anului 2025 cu un rezultat înainte de impozitare de -6,454 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 Bună Ziua pe care intenționează să dezvolte proiectul Green Square (prezentat mai jos).

În 2023 am obținut aprobarea PUZ care reglementează regimul urbanistic pentru terenul deținut, în 2024 am obținut autorizația de construire pentru adaptarea străzii Bună Ziua la condițiile specifice de trafic ale proiectului *Green Square* și am executat aceste lucrări. În anul 2025 suntem în grafic pentru obținerea autorizației de construire a proiectului *Green Square* și, în funcție și condiționat de momentul obținerii, ne dorim să demarăm construirea efectivă a proiectului.

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.

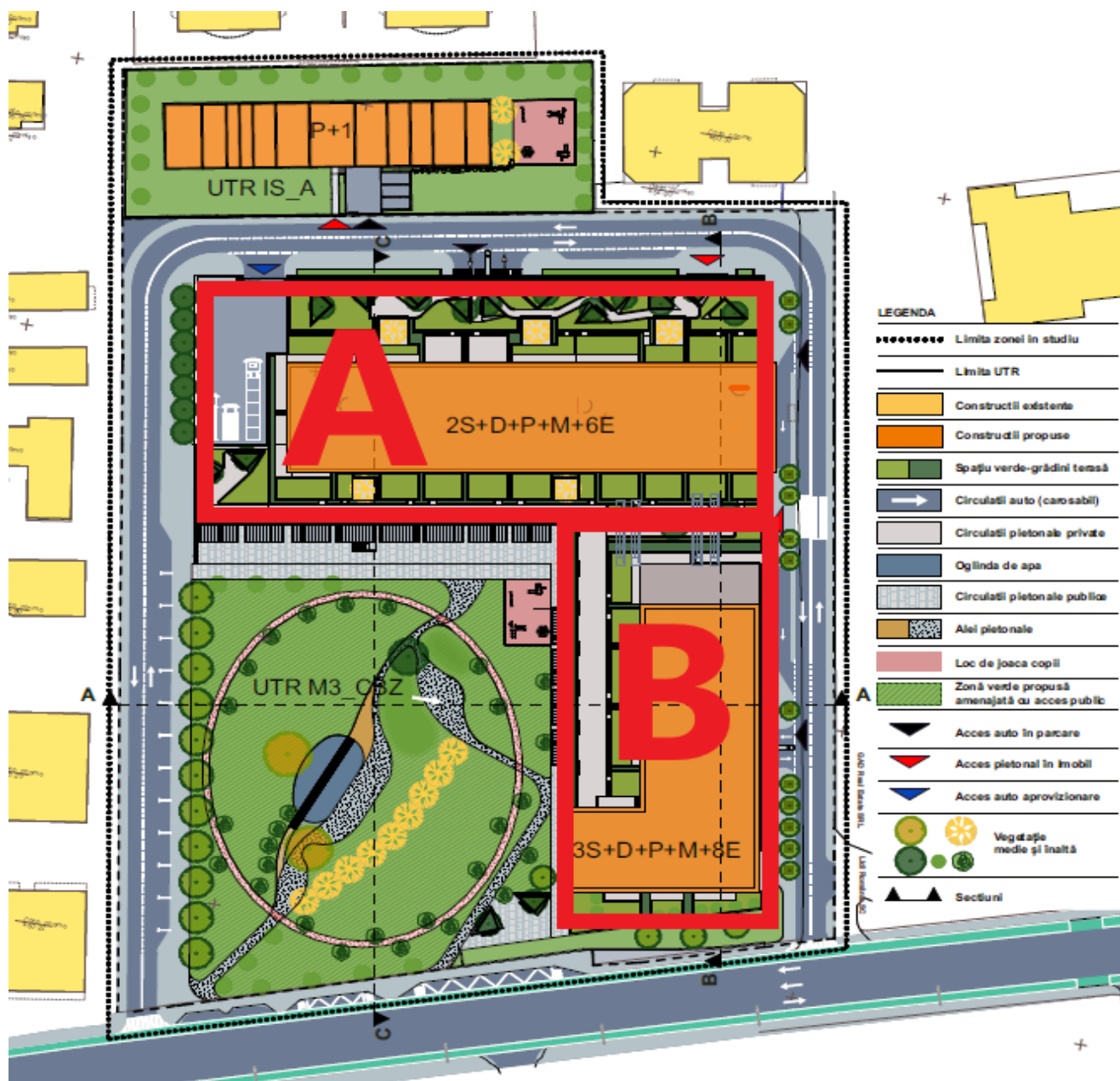
Proiectul va cuprinde: 240 apartamente de 1, 2 și 3 camere în suprafață totală de aproximativ 18,500 mp., 50% din suprafața construită este cu destinație publică cuprinzând utilități pentru toți locuitorii din zona (parc, creșă, sport, circulații, comerț, alimentație publică). Parcul, drumurile și creșa 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 3 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

Martie 2025

Lei

	Mar-25	Dec-24
Active		
Active imobilizate	24,632,468	24,892,581
Active curente	922,083	2,024,167
Creante	501,372	667,570
Casa si conturi la banci	420,712	1,356,598
Total Activ	25,554,551	26,916,748
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	25,550,240	25,556,694
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	14,330,861	14,330,861
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(48,464)	(120,698)
Profit/(pierdere) a perioadei	(6,454)	72,235
Datorii	4,311	1,360,054
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	4,311	1,360,054
Total capitaluri proprii si datorii	25,554,551	26,916,748

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

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

SITUATIA REZULTATELOR, Contul de profit si pierdere

Martie 2025

	Lei	
	Mar-25	Mar-24
Venituri exploatare	-	-
Cheltuieli exploatare	14,681	11,786
Rezultat din exploatare	(14,681)	(11,786)
Venituri financiare	8,227	39,839
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	8,227	39,839
Ajustari de valoare	-	-
Venituri totale	8,227	39,839
Cheltuieli totale	14,681	11,786
Rezultat inainte de impozitare	(6,454)	28,053
Impozit pe profit/venit	-	4,489
Rezultat net	(6,454)	23,564

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Martie 2025

	Lei	
	Mar-25	Mar-24
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-943,942	-107,755
Impozite si taxe	0	-114
Servicii bancare	-171	-133
Flux de numerar net din activitati operationale	-944,113	-108,002
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	8,227	39,839
Depozite bancare constituite	0	-100,000
Flux de numerar net din activitati investitionale	8,227	-60,161
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	-935,886	-68,163
Disponibilitati si echivalente la data de 1 ianuarie	1,356,598	2,948,396
Efectul modificarii de curs valutar asupra disponibilitatilor si echivalentelor acestora	0	0
Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare	420,712	2,880,233

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

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

SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII
Martie 2025

Lei

	31.03.2025	31.12.2024
Sold la 1 ianuarie inceputul perioadei de raportare	25,556,694	22,156,015
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	-6,454	3,400,680
Sold la 31 decembrie sfarsitul perioadei de raportare	25,550,240	25,556,694

Administrator,
Pascu Nicolae

Intocmit,
Oprean Victor

STK PROPERTIES S.A.
Cluj-Napoca, Mihai Veliciu 3

DECLARAȚIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL
STK PROPERTIES SA

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 Cluj 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, *în calitate de administrator unic al STK PROPERTIES S.A.*, societate înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/4439/15.10.2007, CUI 22570355, declarăm pe propria răspundere că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile individuale la data de 31.03.2025, neauditate, întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea a activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale STK PROPERTIES S.A și că Raportul Consiliului de Administrație prezintă în mod corect și complet informațiile despre emitent.

ADMINISTRATOR
STK FINANCIAL AFIA S.A.

Expert contabil
OPREAN Victor-Bogdan

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