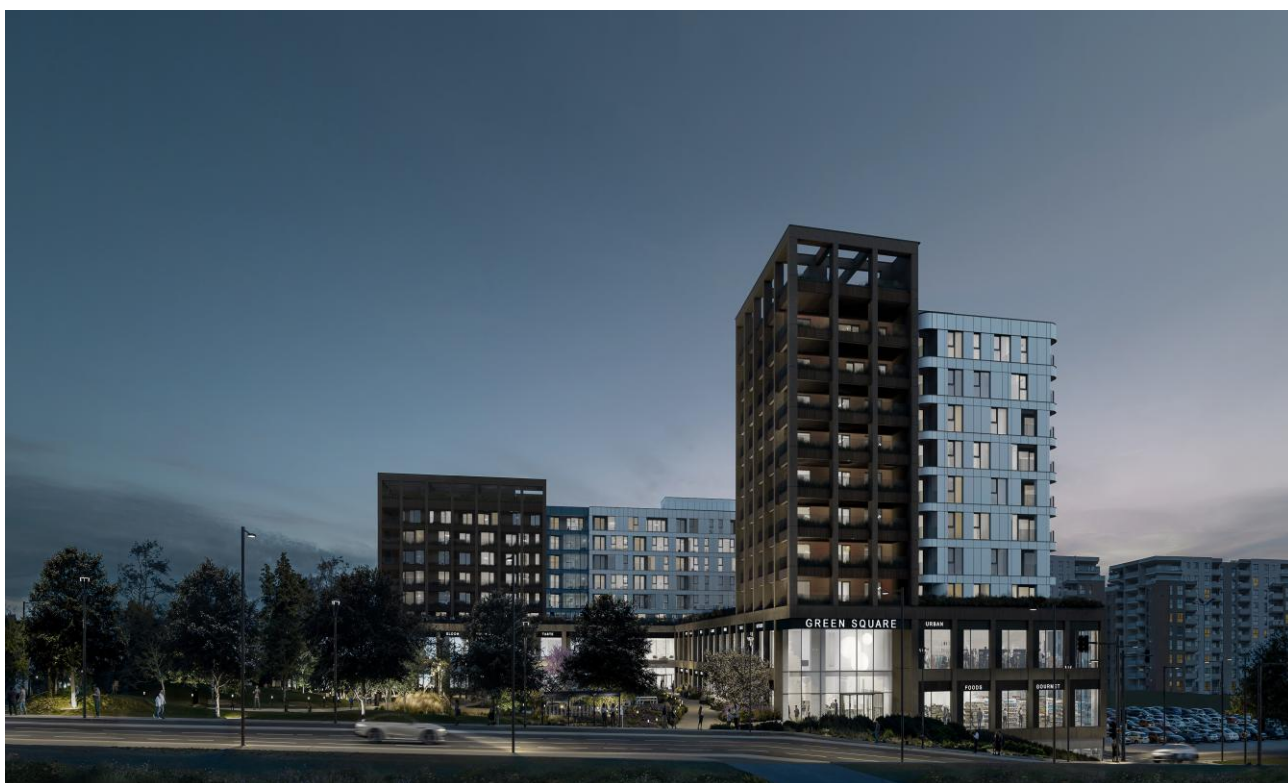


Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul III 2025



STK Properties SA

Raport anual conform: **Legii nr. 24/2017, Regulamentului nr. 5/2018**

Data raportului: **27.11.2025**

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 primul semestru al exercițiului și impactul acestora asupra raportării contabile

Cel mai important eveniment din primele 9 luni ale anului 2025 a fost obținerea autorizației de construire pentru proiectul Green Square.

Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului

Riscurile principale pentru perioada următoare sunt de natura economică și cuprind, fără a se limita:

- Evoluția pieței imobiliare și a ratelor de dobândă
- Evoluția salariilor și puterii de cumpărare
- Evoluția cursului valutar
- Evoluția costurilor de construire
- Situația macroeconomică și bugetară a României și stabilitatea piețelor financiare în general



În perioada iulie 2012 – octombrie 2025 prețurile de vânzare ale apartamentelor noi au crescut de

la 952 euro/mp la 3205 euro/mp, cu un ritm mediu anul de 9.58%.

2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II.

1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.09.2025 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 30.09.2025 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 30.09.2025 comparativ cu cele de la 31.12.2024 se prezintă astfel:

Descriere	Sep-25	Dec-24	Var(%)
Active			
Active imobilizate	24,664,825	24,892,581	-1%
Active curente	863,764	2,024,167	-57%
Creanțe	502,711	667,570	-25%
Casa și conturi la bănci	361,053	1,356,598	-73%
Total activ	25,528,589	26,916,748	-5%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	25,524,842	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	(31,852)	72,235	n/a
Datorii	3,747	1,360,054	-100%
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente	3,747	1,360,054	-100%
Total capitaluri proprii & datorii	25,528,589	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 57% 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 30.09.2025 comparativ cu finalul anului 2024 sunt următoarele:

Indicator	Lei		
	Sep-25	Sep-24	Var(%)
Venituri exploatare	-	-	n/a
Cheltuieli exploatare	48,751	46,078	6%
Rezultat din exploatare	(48,751)	(46,078)	6%
Venituri financiare	16,899	120,783	-86%
Cheltuieli financiare	-	-	n/a
Rezultat financiar	16,899	120,783	-86%
Ajustări de valoare		-	n/a
Venituri totale	16,899	120,783	-86%
Cheltuieli totale	48,751	46,078	6%
Rezultat înainte de impozitare	(31,852)	74,705	n/a
Impozit pe profit/venit	-	11,953	n/a
Rezultat net	(31,852)	62,752	n/a

Societatea nu a înregistrat venituri din exploatare în primul semestru al anului, 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 nouă 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 9 luni ale anului 2025 cu un rezultat înainte de impozitare de -31,852 lei.

2. Analiza activității emitentului

Societatea STK Properties SA este un vehicul investițional înființat de fondul de investiții STK Emergent pentru dezvoltarea unui proiectului imobiliar.

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 am obținut autorizația de construire, iar ultima parte a anului este dedicată finalizării proiectului tehnic, obținerii ofertelor de construire, finanțării proiectului și realizării vânzărilor de apartamente pentru finanțare.

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 Green Square va cuprinde 209 apartamente cu suprafața construită de 17.000 mp și un centru comercial în suprafață de 19.600 mp, precum și un parc cu suprafața verde de 5.000 mp și o grădiniță. Acestea din urmă vor reprezenta contribuția noastră la dezvoltarea zonei și vor fi donate primăriei.

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 grădiniță de 1,000 mp





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 2025

Lei

	Sep-25	Dec-24
Active		
Active imobilizate	24,664,825	24,892,581
Active curente	863,764	2,024,167
Creante	502,711	667,570
Casa si conturi la banci	361,053	1,356,598
Total Activ	25,528,589	26,916,748
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	25,524,842	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	(31,852)	72,235
Datorii	3,747	1,360,054
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	3,747	1,360,054
Total capitaluri proprii si datorii	25,528,589	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

Septembrie 2025

	<i>Sep-25</i>	<i>Sep-24</i>
Venituri exploatare	-	-
Cheltuieli exploatare	48,751	46,078
Rezultat din exploatare	(48,751)	(46,078)
Venituri financiare	16,899	120,783
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	16,899	120,783
Ajustari de valoare	-	-
Venituri totale	16,899	120,783
Cheltuieli totale	48,751	46,078
Rezultat inainte de impozitare	(31,852)	74,705
Impozit pe profit/venit	-	11,953
Rezultat net	(31,852)	62,752

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

STK Properties S.A. (STKP)

CUI 22570355, J12/4439/2007

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Septembrie 2025

	Lei	
	Sep-25	Sep-24
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-1,012,071	-995,713
Impozite si taxe	0	-11,409
Servicii bancare	-372	-368
Flux de numerar net din activitati operationale	-1,012,443	-1,007,489
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	16,899	120,783
Depozite bancare constituite	0	-900,000
Flux de numerar net din activitati investitionale	16,899	-779,217
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	-995,544	-886,706
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	361,053	2,061,690

Administrator,
Pascu NicolaeIntocmit,
Oprean Victor

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

SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII
Septembrie 2025

Lei

	30.09.2025	31.12.2024
Sold la 1 ianuarie inceputul perioadei de raportare	25,556,694	22,156,015
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	-31,852	3,400,680
Sold la 31 decembrie sfarsitul perioadei de raportare	25,524,842	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. J2005002600122, 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. J2007004439126, CUI 22570355, declarăm pe propria răspundere că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile individuale la data de 30.09.2025, neauditate, întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea 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