

## Raportul Consiliului de Administrație pentru trimestrul I 2026



**STK Properties SA**

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

Data raportului: **26.05.2026**

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

Număr de înregistrare la ONRC: **J2007004439126**

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 trimestru al exercițiului financiar și impactul acestora asupra raportării contabile**

Legea Nordis și modul ei de aplicare au avut ca efect introducerea de etape suplimentare în procesul de pre-vânzare a unităților individuale în proiectele în dezvoltare. Legea a instituit obligația pre-apartamentării unităților locative și înființarea cărții funciare a construcțiilor viitoare, iar normele metodologice anunțate în cursul lunii martie au determinat amânarea semnării promisiunilor de vânzare în formă autentică.

În primul trimestru, asocierea Emergent Real Estate SA – STK Properties SA, care dețin în proporție 50%-50% proiectul Green Square, a încheiat rezervări echivalente cu 8% din suprafața totală de vânzare, respectiv 1,162 mp în valoare de 3.27 milioane euro.

Această fază de pre-sales a confirmat un interes ridicat pentru proiectul Green Square încă din faza pre-construcție, iar valoarea vânzărilor reprezintă o limită autoimpusă, nu totalitatea cererii la aceste prețuri.

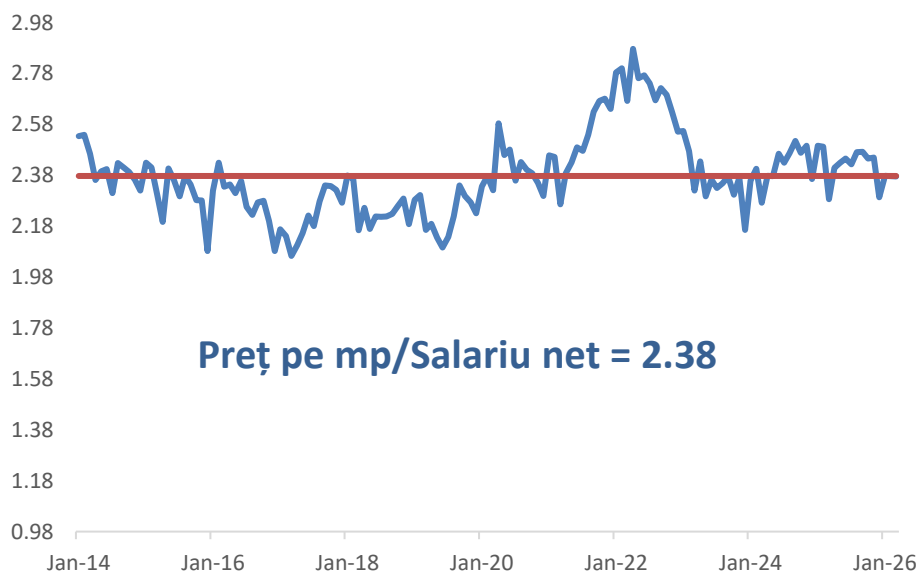
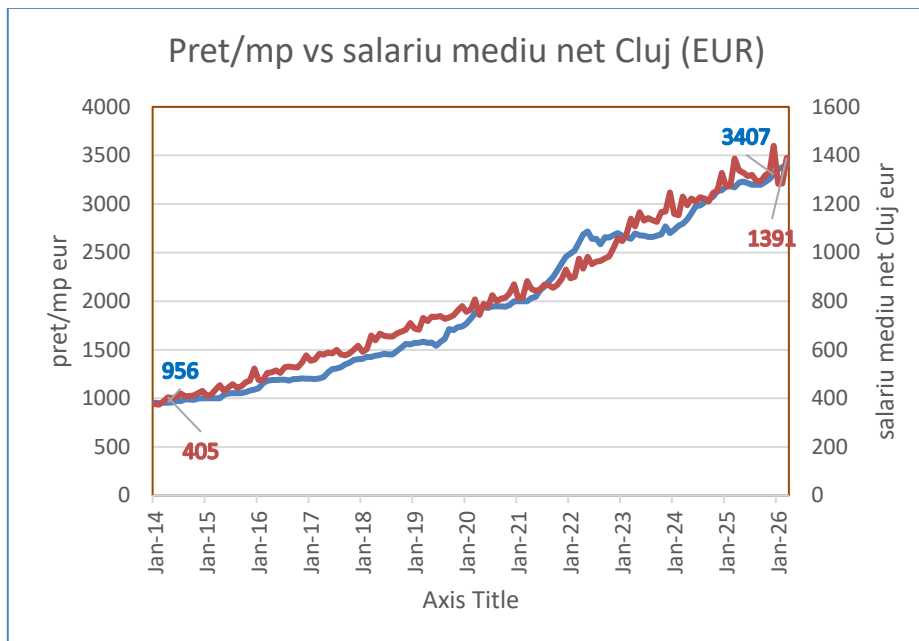
Urmare a consecințelor Legii Nordis aceste vânzări vor fi evidențiate contabil în trimestrul al doilea.

### **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.

Tendința pieței imobiliare a continuat să fie ascendentă pe toate segmentele, în graficul de mai jos fiind evidențiat indicele prețurilor apartamentelor noi în Cluj Napoca, care în martie a ajuns la 3,407 eur/mp, în creștere cu 7% față de martie 2025 și cu 3% față de decembrie 2025.



Raportul preț mp/salariu este un indicator al puterii de cumpărare și se situează la 2.38, aceasta fiind valoarea medie în jurul căreia a oscilat indicatorul în ultimii 12 ani.

## 2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

## II.

### 1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 31.03.2026 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 31.03.2026 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 31.03.2026 comparativ cu cele de la 31.12.2025 se prezintă astfel:

Descriere	Mar-26	Dec-25	Var(%)
<b>Active</b>			
<b>Active imobilizate</b>	<b>25,713,717</b>	<b>25,713,072</b>	<b>0%</b>
<b>Active curente</b>	<b>841,641</b>	<b>852,470</b>	<b>-1%</b>
Creanțe	141,992	277,937	-49%
Casa și conturi la bănci	699,648	574,534	22%
<b>Total activ</b>	<b>26,555,357</b>	<b>26,565,542</b>	<b>0%</b>
<b>Capitaluri proprii &amp; datorii</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>26,551,704</b>	<b>26,562,072</b>	<b>0%</b>
Capital social	9,313,800	9,313,800	0%
Prime de capital	1,940,375	1,940,375	0%
Rezerve din reevaluare	15,379,108	15,379,108	0%
Rezerve	20,122	20,122	0%
Profit/pierdere reportată	(91,333)	(48,464)	88%
Profit/pierdere aferent perioadei	(10,368)	(42,869)	-76%
<b>Datorii</b>	<b>3,653</b>	<b>3,470</b>	<b>5%</b>
Datorii pe termen lung	-	-	-
Datorii curente	3,653	3,470	5%
<b>Total capitaluri proprii &amp; datorii</b>	<b>26,555,357</b>	<b>26,565,542</b>	<b>0%</b>

#### Activele imobilizate

Activele imobilizate sunt la aproximativ același nivel față de finalul anului 2025.

#### Activele curente

Activele curente sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

Activele curente au scăzut ușor comparativ cu începutul anului datorită plăților pe care le-a efectuat societatea în contul realizării proiectului.

Activele totale ale societății nu s-au modificat față de finalul anului 2025.

**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 2025.

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

Performanțele financiare ale societății la 31.03.2026 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Indicator	Mar-26	Mar-25	<i>Lei</i> Var(%)
Venituri exploatare		-	
Cheltuieli exploatare	17,118	14,681	17%
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>(17,118)</b>	<b>(14,681)</b>	17%
Venituri financiare	6,750	8,227	-18%
Cheltuieli financiare	-	-	
<b>Rezultat financiar</b>	<b>6,750</b>	<b>8,227</b>	-18%
Ajustări de valoare	-	-	
<b>Venituri totale</b>	<b>6,750</b>	<b>8,227</b>	-18%
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>17,118</b>	<b>14,681</b>	17%
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>(10,368)</b>	<b>(6,454)</b>	
Impozit pe profit/venit	-	-	
<b>Rezultat net</b>	<b>(10,368)</b>	<b>(6,454)</b>	

Societatea nu a înregistrat venituri din exploatare în primul trimestru din 2026, deoarece proiectul s-a aflat în faza de pre-apartamentare, în conformitate cu Legea Nordis. Odată finalizat acest proces, rezervările realizate în primul trimestru vor fi reflectate în situațiile financiare semestriale.

În primul trimestru din 2026 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 primul trimestru al anului cu un rezultat înainte de impozitare de -10,368 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, iar în trimestrul 3 din anul 2025 am obținut autorizația de construire.

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 primul trimestru al anului 2026 nu au fost modificări în structura capitalului 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 2026

Lei

	<b>Mar-26</b>	<b>Dec-25</b>
<b>Active</b>		
<b>Active imobilizate</b>	<b>25,713,717</b>	<b>25,713,072</b>
<b>Active curente</b>	<b>841,641</b>	<b>852,470</b>
Creante	141,992	277,937
Casa si conturi la banci	699,648	574,534
<b>Total Activ</b>	<b>26,555,357</b>	<b>26,565,542</b>
<b>Capitaluri proprii si datorii</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>26,551,704</b>	<b>26,562,072</b>
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	15,379,108	15,379,108
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(91,333)	(48,464)
Profit/(pierdere) a perioadei	(10,368)	(42,869)
<b>Datorii</b>	<b>3,653</b>	<b>3,470</b>
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	3,653	3,470
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>26,555,357</b>	<b>26,565,542</b>

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 2026

	<b>Mar-26</b>	<b>Mar-25</b>
Venituri exploatare	-	-
Cheltuieli exploatare	17,118	14,681
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>(17,118)</b>	<b>(14,681)</b>
Venituri financiare	6,750	8,227
Cheltuieli financiare	0	0
<b>Rezultat financiar</b>	<b>6,750</b>	<b>8,227</b>
Ajustari de valoare	-	-
<b>Venituri totale</b>	<b>6,750</b>	<b>8,227</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>17,118</b>	<b>14,681</b>
<b>Rezultat inainte de impozitare</b>	<b>(10,368)</b>	<b>(6,454)</b>
Impozit pe profit/venit	-	-
<b>Rezultat net</b>	<b>(10,368)</b>	<b>(6,454)</b>

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 2026

	<i>Mar-26</i>	<i>Mar-25</i>
<b>Flux de numerar din activitati operationale</b>		
Plati servicii furnizori	-27,634	-943,942
Impozite si taxe	146,117	0
Servicii bancare	-118	-171
<b>Flux de numerar net din activitati operationale</b>	<b>118,365</b>	<b>-944,113</b>
<b>Flux de numerar din activitati de finantare</b>		
Majorare de capital	0	0
Imprumuturi contractate	0	0
Restituiri de imprumuturi	0	0
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Activitati de investitii</b>		
Dobanzi si dividende primite	6,750	8,227
Depozite bancare constituite	0	0
<b>Flux de numerar net din activitati investitionale</b>	<b>6,750</b>	<b>8,227</b>
<b>Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente</b>	<b>125,115</b>	<b>-935,886</b>
Disponibilitati si echivalente la data de 1 ianuarie	574,534	1,356,598
Efectul modificarii de curs valutar asupra disponibilitatilor si echivalentelor acestora	0	0
<b>Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare</b>	<b>699,648</b>	<b>420,712</b>

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 2026

Lei

	31.03.2026	31.12.2025
<b>Sold la 1 ianuarie   inceputul perioadei de raportare</b>	<b>26,562,072</b>	<b>25,556,694</b>
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	-10,368	1,005,378
<b>Sold la 31 decembrie   sfarsitul perioadei de raportare</b>	<b>26,551,704</b>	<b>26,562,072</b>

Administrator,  
Pascu NicolaeIntocmit,  
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. PJR07<sup>1</sup>AFIAA/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 31.03.2026, 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 Raport administratorului prezintă în mod corect și complet informațiile despre emitent.

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

**OPREAN Victor-Bogdan**  
**Expert contabil**