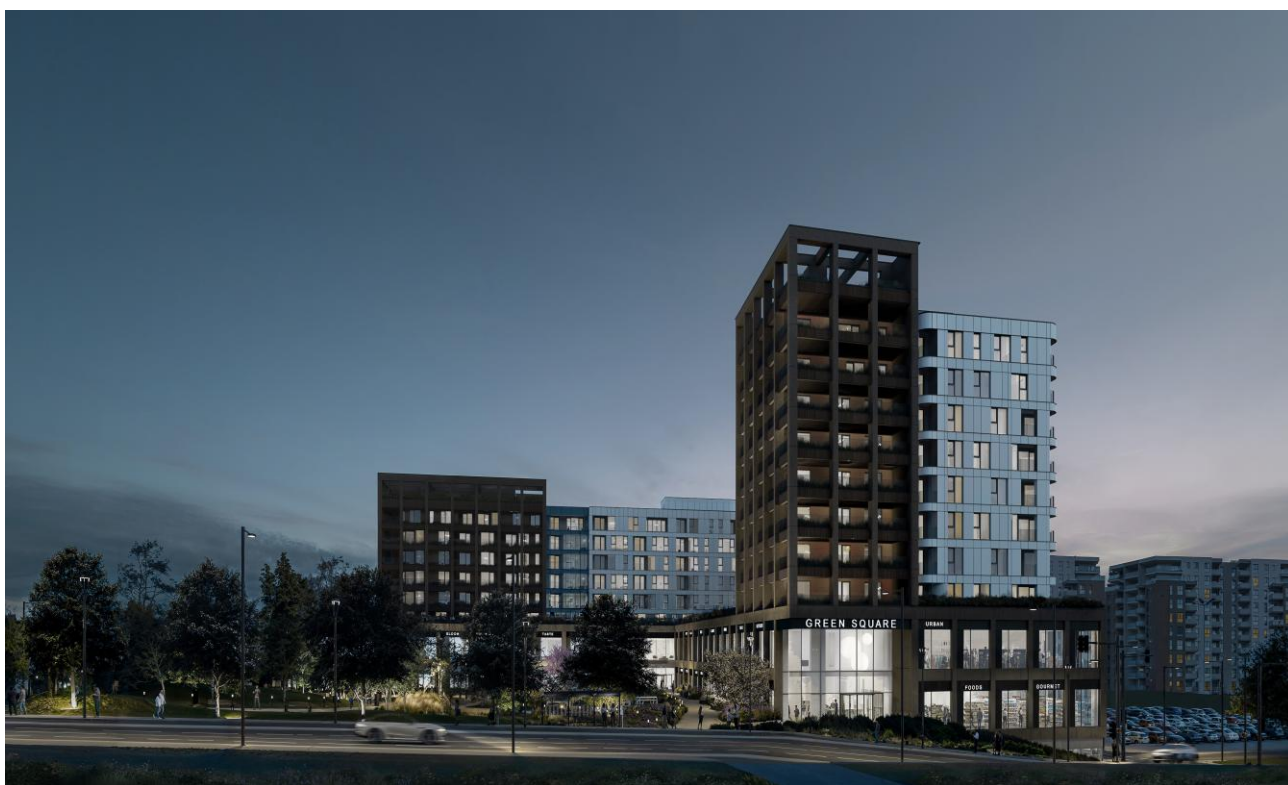


Raportul Consiliului de Administrație pentru semestrul I 2026



STK Properties SA

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

Data raportului: **14.08.2026**

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 semestru al exercițiului financiar și impactul acestora asupra raportării contabile

În trimestrul doi a fost operaționalizată procedura de apartamentare instituită prin legea Nordis, astfel că au fost încheiate promisiuni de vânzare cumpărare și rezervări în valoare totală de 3.581.000 euro fără TVA. Avansurile încasate sunt în sumă de 5.27 milioane lei inclusiv TVA. Unitățile rezidențiale contractate reprezintă 10% din proiectul Green Square, cu un target de 15% pentru întreg anul 2026, urmând ca în 2027, pe măsură ce proiectul avansează să accelerăm și ritmul de vânzare.

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 trimestrul doi prețurile pieței imobiliare au fost relativ stabile, respectiv o medie de 3470 eur/mp la finalul lunii iunie, față de 3407 eur/mp la finale de martie, +1.8%. Creșterea din ultimele 12 luni este de 8%.

Cea mai recentă valoare disponibilă a indicelui de cost în construcții este pentru luna mai 2026 și indică o creștere de 10% în ultimele 12 luni.

2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

II. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.06.2026 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 30.06.2026 nu sunt auditate.

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 30.06.2026 comparativ cu cele de la 31.12.2025 se prezintă astfel:

Descriere	lei		%
	Iun-26	Dec-25	Var(%)
Active			
Active imobilizate	23.081.188	25.713.072	-10%
Active curente	3.781.850	852.470	344%
Producție în curs de execuție, lucrări Green Square	2.983.816		100%
Creanțe	144.203	277.937	-48%
Casa și conturi la bănci	653.832	574.534	14%
Total activ	26.863.038	26.565.542	1%
Capitaluri proprii & datorii			
Capitaluri proprii	26.561.244	26.562.072	0%
Capital social	9.313.800	9.313.800	0%
Prime de capital	1.940.375	1.940.375	0%
Rezerve din reevaluare	15.371.108	15.379.108	0%
Rezerve	20.122	20.122	0%
Profit/pierdere reportată	(91.333)	(48.464)	88%
Profit/pierdere aferent perioadei	7.171	(42.869)	83%
Datorii	301.795	3.470	
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente, din care	301.795	3.470	8,59%
din operațiuni în participație (pasiv)	285.124		100%
Total capitaluri proprii & datorii	26.863.038	26.565.542	1%

Activele imobilizate

În trimestrul doi am început lucrările de construcție a proiectului Green Square, astfel că o parte din activele imobilizate au fost transferate în active curente aferente producției de imobilizări corporale în curs.

Activele imobilizate reflectă valoarea la care este înregistrat terenul deținut de STK Properties.

Activele curente

Activele curente sunt reprezentate de valoarea Producției în curs de execuție (lucrările demarate la proiectul Green Square), creanțe și disponibilități bănești și au crescut cu 2.63 milioane lei datorita modificării tratamentului contabil amintit în paragraful precedent.

Activele totale ale societății au crescut ușor față de finalul anului 2025.

Valoarea totală a activelor curente ale asocierii Emergent Real Estate – STK Properties este la sfârșitul semestrului, de 8.106.657,80 lei.

Datoriile societății

Datoriile sunt reprezentate în principal de contribuții pe care STK Properties le datorează în cadrul asocierii.

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 30.06.2026 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Indicator	Lei		%
	Iun-26	Iun-25	Var(%)
Venituri exploatare	359.287	-	100%
Cheltuieli exploatare	367.981	40.343	812%
Rezultat din exploatare	(8.694)	(40.343)	-78%
Venituri financiare	16.333	13.848	18%
Cheltuieli financiare	0	0	0%
Rezultat financiar	16.333	13.848	18%
Ajustări de valoare	(424)	-	
Venituri totale	375.620	13.848	2,6%
Cheltuieli totale	368.405	40.343	813%
Rezultat înainte de impozitare	7.215	(26.495)	127%
Impozit pe profit/venit	44	-	
Rezultat net	7.171	(26.495)	127%

Față de primul trimestru din 2026, societatea a înregistrat venituri din exploatare, întrucât au fost inițiate lucrările de construcții propriu-zise. Din totalul veniturilor de exploatare, aproximativ 98% reprezintă progresul lucrărilor de construcție de la data începerii lucrărilor. Acestea compensează partea co-participantului (pasiv) din cheltuielile la obiectiv, astfel încât efectul asupra rezultatului este nul.

Alte cheltuieli de exploatare includ costurile operaționale ale societății, respectiv contabilitate, audit, taxe și impozite și costuri cu menținerea la tranzacționare.

Societatea a încheiat trimestrul al 2-lea al exercițiului financiar cu un rezultat pozitiv înainte de impozitare, în valoare de 7.171 lei provenind în principal din activități financiare.

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 semestru 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

Expert contabil,

OPREAN Victor-Bogdan

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

Iunie 2026

Lei

	Jun-26	Dec-25
Active		
Active imobilizate	23,081,188	25,713,072
Active curente	3,781,850	852,470
Productie in curs de executie, lucrari Green Square	2,983,816	
Creante, din care	144,203	277,937
din operatiuni in participatie (pasiv)	-	-
Casa si conturi la banci	653,832	574,534
Total Activ	26,863,038	26,565,542
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	26,561,244	26,562,072
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	15,371,108	15,379,108
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(91,333)	(48,464)
Profit/(pierdere) a perioadei	7,171	(42,869)
Datorii	301,795	3,470
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente, din care	301,795	3,470
din operatiuni in participatie (pasiv)	285,124	
Total capitaluri proprii si datorii	26,863,038	26,565,542

Pascu Nicolae

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

Iunie 2026

	<i>Jun-26</i>	<i>Jun-25</i>
Venituri exploatare	359,287	-
Cheltuieli exploatare	367,981	40,343
Rezultat din exploatare	(8,694)	(40,343)
Venituri financiare	16,333	13,848
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	16,333	13,848
Ajustari de valoare	(424)	-
Venituri totale	375,620	13,848
Cheltuieli totale	368,405	40,343
Rezultat inainte de impozitare	7,215	(26,495)
Impozit pe profit/venit	44	-
Rezultat net	7,171	(26,495)

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

Iunie 2026

	Jun-26	Jun-25
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-82,835	-1,005,958
Impozite si taxe	146,117	0
Servicii bancare	-318	-288
Flux de numerar net din activitati operationale	62,965	-1,006,246
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	16,333	13,848
Depozite bancare constituite	-5,000	0
Flux de numerar net din activitati investitionale	11,333	13,848
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	79,298	-992,398
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
Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare	653,832	364,200

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
lunie 2026

Lei

	30.06.2026	31.12.2025
Sold la 1 ianuarie inceputul perioadei de raportare	26,562,072	25,556,694
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	-829	1,005,378
Sold la 31 decembrie sfarsitul perioadei de raportare	26,561,244	26,562,072

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 30.06.2026, 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 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