STK Properties

Raportul pentru trimestrul III 2026



Raport anual conform: **Legii nr. 24/2017, Regulamentului nr. 5/2018**
Data raportului: **26.11.2026**
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: **13,970,700 lei**
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București**

1. Analiza activității emitentului

Perioada de raportare: 1 ianuarie – 30 septembrie 2026

Proiectul Green Square

STK Properties S.A. este un vehicul investițional înființat de fondul de investiții STK Emergent pentru dezvoltarea proiectului imobiliar Green Square din Cluj-Napoca. Împreună cu Emergent Real Estate S.A., societate deținută de același fond, emitentul deține terenul de 19.262 mp situat în cartierul Bună Ziua, cu un front de 120 m la strada Bună Ziua.

Green Square este conceput ca un ansamblu cu funcțiuni mixte, care integrează locuirea, comerțul, serviciile și spațiile pentru comunitate. Proiectul prevede 209 apartamente, cu o suprafață construită de 17.000 mp, o componentă comercială de 19.600 mp, un parc cu o suprafață verde de 5.000 mp și o grădiniță de 1.000 mp. Parcul și grădinița sunt prevăzute a fi donate municipalității.

Etapele de autorizare au inclus aprobarea PUZ în 2023, autorizarea și executarea în 2024 a lucrărilor de adaptare a străzii Bună Ziua la traficul aferent proiectului și obținerea autorizației de construire a ansamblului în trimestrul III 2025.

Poziționarea „The Living Centre of Bună Ziua” exprimă obiectivul de a crea un centru de viață cotidiană al cartierului: o destinație de proximitate care reunește cumpărăturile, gastronomia, serviciile, activitățile de lifestyle și wellness și spațiile de socializare. Conceptul răspunde unui public format din familii, profesioniști și antreprenori și urmărește reducerea deplasărilor pentru nevoile curente.

Dezvoltarea componentei comerciale

Un reper important în comercializarea proiectului îl reprezintă încheierea contractului cu Mega Image, care va fi ancora food a Green Square. Parteneriatul susține formarea unui mix comercial orientat spre nevoile zilnice ale comunității și confirmă atractivitatea proiectului pentru operatorii de retail.

Prezența Mega Image consolidează poziționarea Green Square ca destinație de proximitate și susține premisele unor vizite recurente. Strategia comercială urmărește complementaritatea dintre retail, alimentație publică, servicii, fitness și wellness, fără a limita proiectul la funcțiunea unui centru comercial tradițional.

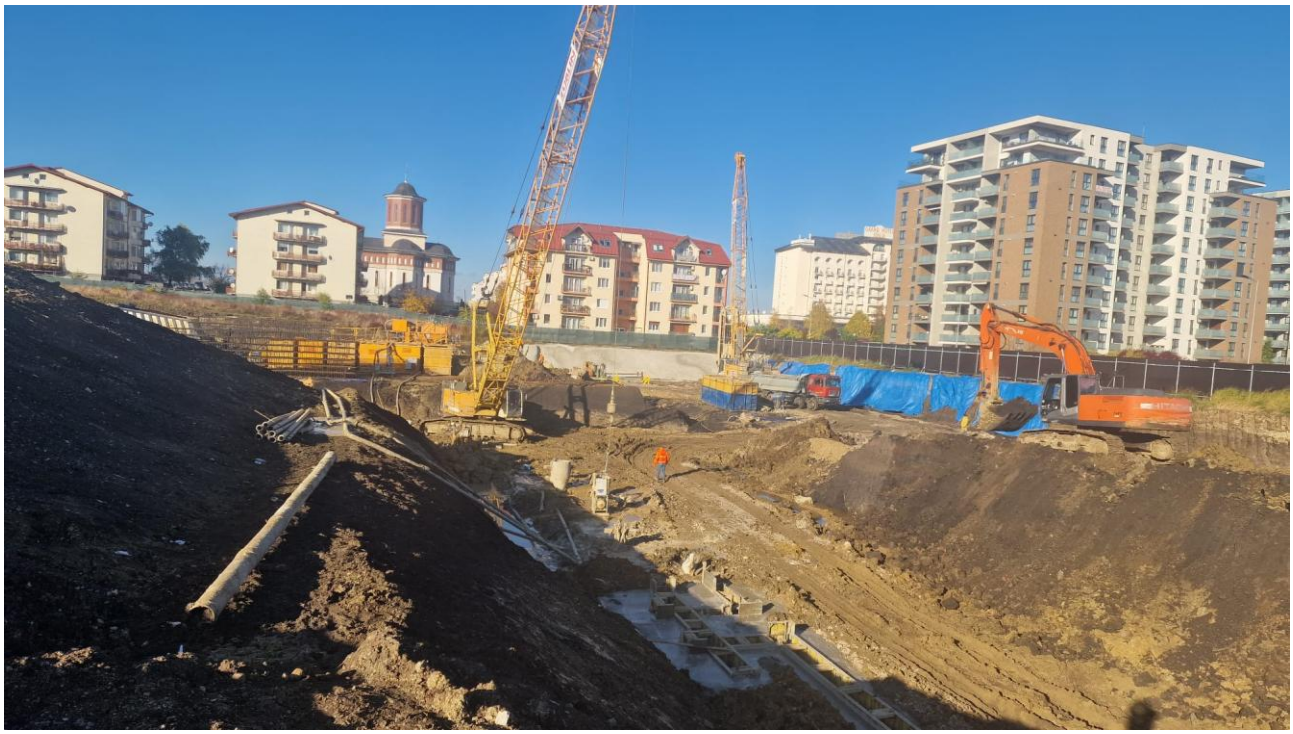
Componenta rezidențială

La data actualizării informațiilor, valoarea contractelor de prevânzare a apartamentelor este de 5,3 milioane euro. Aceste angajamente reprezintă un reper al progresului comercial al componentei rezidențiale, valoarea lor nu trebuie confundată cu veniturile recunoscute contabil sau cu sumele încasate.

Stadiul lucrărilor și etapele următoare

Șantierul Green Square este în derulare, în etapa realizării incintei de fundare. Până la data actualizării informațiilor au fost excavați peste 40.000 mc de material, iar în prezent se execută pereții mulați pentru sprijinirea incintei.

Finalizarea acestei operațiuni este estimată pentru februarie 2027, urmând ulterior execuția structurii de rezistență. Prioritățile etapei următoare sunt avansarea lucrărilor de construcție, dezvoltarea mixului de chiriași și continuarea comercializării apartamentelor.



2. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 30.09.2026 au fost întocmite în conformitate cu cerințele Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Situațiile financiare la 30.09.2026 nu sunt auditate.

1. Poziția financiară

Structura activelor, capitalurilor proprii și datoriilor la 30.09.2026, comparativ cu 31.12.2025, este următoarea:

lei

Descriere	Sep-26	Dec-25
ACTIVE		
Active imobilizate	23.081.188	25.713.072
Active curente	16.294.915	852.470
Producție în curs de execuție – Green Square	4.355.022	
Creanțe	145.440	277.937
Casa și conturi la bănci	11.794.454	574.534
TOTAL ACTIVE	**39.376.103**	**26.565.542**
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii	**37.743.387**	**26.562.072**
Capital social	13.970.700	9.313.800
Prime de capital	8.460.035	1.940.375
Rezerve din reevaluare	15.371.108	15.379.108
Rezerve	20.122	20.122
Rezultat reportat	(91.333)	(48.464)
Rezultatul perioadei	12.754	(42.869)
Datorii	**1.632.716**	**3.470**
Datorii pe termen lung		
Datorii curente	1.632.716	3.470
din care: operațiuni în participație (pasiv)	1.614.634	
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	**39.376.103**	**26.565.542**

Totalul activelor a crescut cu 12.810.561 lei, de la 26.565.542 lei la 31.12.2025 la 39.376.103 lei la 30.09.2026. Evoluția reflectă în principal majorarea disponibilităților bănești în urma aporturilor de capital și continuarea lucrărilor la proiectul Green Square.

Active imobilizate

La 30.09.2026, activele imobilizate însumau 23.081.188 lei, în scădere cu 2.631.884 lei față de sfârșitul anului 2025.

În trimestrul al II-lea al anului 2026 au început lucrările de construcție ale proiectului Green Square. Odată cu deschiderea șantierului, costurile pregătitoare înregistrate anterior în active imobilizate au fost transferate în producția în curs de execuție. Acestea includ costurile pentru obținerea autorizațiilor și certificărilor necesare începerii lucrărilor, precum și amenajările și dotările zonelor limitrofe impuse prin cerințele locale.

Transferul de 2.631.884 lei explică diminuarea activelor imobilizate, al căror sold la data raportării reprezintă valoarea terenului aflat în patrimoniul STK Properties SA.

Active curente

Activele curente însumau 16.294.915 lei la 30.09.2026, față de 852.470 lei la 31.12.2025. Principalele componente sunt disponibilitățile bănești, de 11.794.454 lei, și producția în curs de execuție aferentă proiectului Green Square, de 4.355.022 lei.

Producția în curs de execuție reflectă lucrările recunoscute în contabilitatea STK Properties SA în calitate de participant pasiv în asociere.

La nivelul întregului proiect, valoarea cumulată a investiției a ajuns la 10.849.069 lei, față de 8.106.657,80 lei la sfârșitul semestrului, în creștere cu 2.742.411,20 lei, respectiv cu 34%, rotunjit. Producția în curs de execuție recunoscută în contabilitatea STK Properties SA și valoarea totală a proiectului au baze de raportare distincte.

Disponibilitățile de trezorerie au crescut cu 11.140.622 lei față de trimestrul anterior, în principal ca urmare a aporturilor financiare aferente majorării de capital.

Capitaluri proprii

Capitalurile proprii au crescut de la 26.562.072 lei la 31.12.2025 la 37.743.387 lei la 30.09.2026, în principal ca urmare a majorării capitalului social și a primelor de emisiune aferente.

În luna septembrie 2026, capitalul social a fost majorat cu 50%, de la 9.313.800 lei la 13.970.700 lei.

Creșterea capitalului social, de 4.656.900 lei, împreună cu primele de emisiune de 6.519.660 lei, însumează 11.176.560 lei, fondurile fiind destinate continuării dezvoltării proiectului Green Square.

Rezervele din reevaluare au scăzut de la 15.379.108 lei la 15.371.108 lei, cu 8.000 lei.

Datorii

La 30.09.2026, datoriile societății însumau 1.632.716 lei, integral pe termen scurt, față de 3.470 lei la sfârșitul anului 2025. Societatea nu înregistra datorii pe termen lung.

Din totalul datoriilor curente, 1.614.634 lei reprezentau decontări din operațiuni în participație cu administratorul asocierii. Regularizarea acestor decontări este prevăzută la finalizarea lucrărilor, odată cu definitivarea contribuțiilor și prestațiilor fiecărei entități la realizarea proiectului.

La nivelul întregului proiect, avansurile încasate de la clienții care au contractat spații în viitoarea construcție însumau 5.726.244 lei fără TVA, în creștere cu 27% față de perioada anterioară. Aceste sume sunt înregistrate ca datorii față de clienți în contabilitatea administratorului proiectului, Emergent Real Estate SA.

2. Performanța financiară

Performanțele financiare ale societății la 30.09.2026, comparativ cu perioada similară a anului precedent, sunt următoarele:

lei

Indicator	Sep-26	Sep-25
Venituri din exploatare	1.730.493	
Cheltuieli de exploatare	1.736.959	48.751
Rezultat din exploatare	**(6.467)**	**(48.751)**
Venituri financiare	24.302	16.899
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	**24.302**	**16.899**
Ajustări de valoare – impact asupra rezultatului	(2.651)	
Venituri totale	**1.754.795**	**16.899**
Cheltuieli totale	**1.739.611**	**48.751**
Rezultat înainte de impozitare	**15.184**	**(31.852)**
Impozit pe profit/venit	2.430	
Rezultat net	**12.754**	**(31.852)**

Activitatea de exploatare

Veniturile din exploatare au fost de 1.730.493 lei, provenind în proporție de 98% din variația producției în curs de execuție aferente lucrărilor Green Square. Acestea reflectă lucrările atribuite STK Properties SA potrivit participației contractuale de 50%, fără includerea contribuțiilor inițiale realizate anterior deschiderii șantierului.

Contribuțiile inițiale au inclus autorizări, lucrări la drumurile adiacente și îmbunătățiri funciare necesare pregătirii lucrărilor de construcție. Veniturile aferente producției în curs de execuție nu reprezintă venituri din vânzarea spațiilor proiectului.

Cheltuielile de exploatare au fost de 1.736.959 lei, față de 48.751 lei în perioada similară a anului 2025.

Peste 99% din acestea sunt aferente lucrărilor proiectului atribuite societății în cadrul asocierii. Aproximativ 93% reprezintă lucrări și activități contractate cu terți, diferența fiind formată din cheltuieli cu materialele, personalul și taxele aferente, energia, chiriile, transportul și alte costuri de exploatare.

Veniturile aferente producției în curs de execuție compensează cheltuielile corespunzătoare costurilor capitalizate, fără recunoașterea unei marje din vânzarea spațiilor. Rezultatul aferent vânzărilor va fi recunoscut la îndeplinirea condițiilor prevăzute de politicile contabile aplicabile.

Rezultatul financiar și rezultatul net

Veniturile financiare au fost de 24.302 lei, față de 16.899 lei în perioada similară a anului precedent.

Societatea nu a înregistrat cheltuieli financiare în niciuna dintre perioadele comparate.

Societatea a încheiat trimestrul al III-lea cu un profit înainte de impozitare de 15.184 lei, comparativ cu o pierdere de 31.852 lei în perioada similară a anului precedent. Rezultatul pozitiv a fost susținut în principal de veniturile financiare obținute prin administrarea temporară a disponibilităților de trezorerie până la utilizarea acestora pentru dezvoltarea proiectului Green Square.

După înregistrarea impozitului de 2.430 lei, profitul net a fost de 12.754 lei, comparativ cu o pierdere netă de 31.852 lei în perioada similară a anului precedent.

3. Fluxurile de trezorerie

Fluxurile de trezorerie la nivelul trimestrului al III-lea, comparativ cu perioada similară a exercițiului financiar anterior, sunt următoarele:

lei

	Sep-26	**Sep-25**
Flux de numerar din activități operaționale		
Plăți servicii furnizori	-125.661	-1.012.071
Impozite si taxe	145.262	0
Servicii bancare	-484	-372
Flux de numerar net din activități operaționale	19.118	-1.012.443
Flux de numerar din activități de finanțare		
Majorare de capital	11.176.500	0
Împrumuturi contractate	0	0
Restituiri de împrumuturi	0	0
Flux de numerar net din activități de finanțare	11.176.500	0
Activități de investiții		
Dobânzi și dividende primite	24.302	16.899
Depozite bancare constituite	-5.000	0
Flux de numerar net din activități investiționale	19.302	16.899
Creștere/scădere netă a disponibilităților și echivalente	11.219.920	-995.544
Disponibilități și echivalente la data de 1 ianuarie	574.534	1.356.598
Efectul modificării de curs valutar asupra disponibilităților și echivalentelor acestora	0	0
Disponibilități și echivalente la finele perioadei de raportare	11.794.454	361.053



3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

În perioada 25.08 – 24.09.2026 societatea a derulat o majorare de capital în valoare de 11.176.560 lei, fondurile fiind destinate dezvoltării proiectului Green Square.

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 2026 *Lei*

	Sep-26	***Dec-25***
Active		
Active imobilizate	**23,081,188**	**25,713,072**
Active curente	**16,294,915**	**852,470**
Productie in curs de executie, lucrari Green Square	**4,355,022**	
Creante, din care	145,440	277,937
din operatiuni in participatie (pasiv)	-	-
Casa si conturi la banci	11,794,454	574,534
Total Activ	**39,376,103**	**26,565,542**
Capitaluri proprii si datorii		
Capitaluri proprii	**37,743,387**	**26,562,072**
Capital social	13,970,700	9,313,800
Prime de capital	8,460,035	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	12,754	(42,869)
Datorii	**1,632,716**	**3,470**
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente, din care	1,632,716	3,470
din operatiuni in participatie (pasiv)	1,614,634	
Total capitaluri proprii si datorii	**39,376,103**	**26,565,542**

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 REZULTATELOR, Contul de profit si pierdere

Septembrie 2026 *Lei*

	Sep-26	***Sep-25***
Venituri exploatare	1,730,493	-
Cheltuieli exploatare	1,736,959	48,751
Rezultat din exploatare	**(6,467)**	**(48,751)**
Venituri financiare	24,302	16,899
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	**24,302**	**16,899**
Ajustari de valoare	(2,651)	-
Venituri totale	**1,754,795**	**16,899**
Cheltuieli totale	**1,739,611**	**48,751**
Rezultat inainte de impozitare	**15,184**	**(31,852)**
Impozit pe profit/venit	2,430	-
Rezultat net	**12,754**	**(31,852)**

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 FLUXURILOR DE TREZORERIE

Septembrie 2026 *Lei*

	Sep-26	***Sep-25***
Flux de numerar din activitati operationale		
Plati servicii furnizori	-125,661	-1,012,071
Impozite si taxe	145,262	0
Servicii bancare	-484	-372
Flux de numerar net din activitati operationale	19,118	-1,012,443
Flux de numerar din activitati de finantare		
Majorare de capital	11,176,500	0
Imprumuturi contractate	0	0
Restituiri de imprumuturi	0	0
Flux de numerar net din activitati de finantare	11,176,500	0
Activitati de investitii		
Dobanzi si dividende primite	24,302	16,899
Depozite bancare constituite	-5,000	0
Flux de numerar net din activitati investitionale	19,302	16,899
Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente	11,219,920	-995,544
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	11,794,454	361,053

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 2026

Lei

	30.09.2026	31.12.2025
Sold la 1 ianuarie| inceputul perioadei de raportare	**26,562,072**	**25,556,694**
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	11,181,314	1,005,378
Sold la 31 decembrie | sfarsitul perioadei de raportare	**37,743,387**	**26,562,072**

Administrator,
Pascu Nicolae

Intocmit,
Oprean Victor

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

DECLARAŢIA 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[1]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 30.09.2026, 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 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