



STK

Prospect UE de emisiuni pentru creștere aferent majorării capitalului social al STK PROPERTIES S.A.

Societate administrată în sistem unitar

La prețul de ofertă: 2,4 lei / acțiune

Perioada de derulare a ofertei: 25.08.2026 - 14.09.2026

Aprobat de ASF prin decizia nr. 8317 din 20.08.2026

Intermediar:



GOLDRING



Decizie CNVM: 2734/08.08.2003 | Nr. Registru CNVM: PJR01SSIF/260045 | Atestat CNVM: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 | CUI: RO10679295 | Capital social: 3.323.000 lei

Citiți Prospectul de Oferta cu atenție înainte de a subscrie!

APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A A.S.F. CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

Notă către investitori

Acest document, denumit în continuare „Prospectul”, redactat cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) nr. 2017/1129, astfel cum a fost modificat prin Regulamentul (UE) 2024/2809, conține informații în legătură cu oferta de acțiuni aferentă operațiunii de majorare a capitalului social al STK PROPERTIES S.A. prin emiterea unui număr maxim de 4.656.900 acțiuni noi, fiecare având o valoare nominală de 1 leu/acțiune, oferite la prețul de 2,4 lei/acțiune prin aport în numerar în baza exercitării drepturilor de preferință, aprobată prin Decizia Administratorului Unic nr. 3 din data de 23.06.2026, luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA din data de 28.04.2026. a STK PROPERTIES S.A., („Emitentul” sau „Societatea”), publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 4087/25.06.2026. Decizia Administratorului Unic din data de 23.06.2026 este publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 5566/12.08.2026. Această operațiune presupune oferirea către acționarii îndreptățiți a posibilității de a subscrie acțiunile nou emise în cadrul majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință aferente deținerilor lor, în condițiile legii și ale prevederilor prezentului Prospect. Oferta este intermediată de Goldring S.A. („Intermediarul Ofertei”).

Emisiunea de drepturi de preferință se adresează acționarilor Emitentului înregistrați la data de înregistrare stabilită prin Decizia Administratorului Unic din data de 23.06.2026, respectiv 08.07.2026. Informațiile conținute în prezentul Prospect prezintă situația Emitentului la data Prospectului în limita documentelor și informațiilor selectate și puse la dispoziție de către Emitent, cu excepția situațiilor în care se menționează expres o altă dată.

Emitentul și Intermediarul nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor în cazul oricărei schimbări care poate apărea în situația Emitentului cu excepția modificărilor prevăzute de lege, caz în care se aduc la cunoștință investitorilor printr-un amendament la Prospect în conformitate cu legislația aplicabilă.

Informațiile cuprinse în acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau provin din surse publice, conform indicației din Prospect. Nicio altă persoană fizică sau juridică, în afara Intermediarului și a Emitentului nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente referitoare la Oferta descrisă în prezentul Prospect și nicio altă persoană fizică sau juridică nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente referitoare la Oferta, altele decât cele cuprinse în acest Prospect și în documentele încorporate prin referință în acesta. Orice informații sau documente furnizate în afară Prospectului sau a documentelor astfel încorporate nu trebuie luate în considerare că fiind autorizate de către Intermediar sau de Emitent.

Informațiile din acest Prospect au un caracter exclusiv informativ și nu vor fi interpretate ca fiind opinie legală, financiară sau fiscală. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului sau ca o consiliere de natură juridică, fiscală, financiară sau consultanță profesională de afaceri.

În luarea deciziei de a subscrie Acțiunile Oferte, se recomandă ca investitorii să se bazeze pe propria analiză asupra termenilor Ofertei, inclusiv a avantajelor și a riscurilor implicate. Fiecare subscriitor al Acțiunilor Oferte trebuie să respecte toate legile și reglementările în vigoare, Intermediarul sau Emitentul neavând nicio responsabilitate în legătură cu această.

Fiecare investitor va trebui să își consulte consultanții juridici, financiari, fiscali sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de

subscrierea, cumpărarea, păstrarea sau transferarea Acțiunilor Oferite. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent în legătură cu Oferta și nu va fi responsabil legal sau contractual față de alte persoane.

Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului sau a Intermediarului, de a subscrie Acțiunile Oferite în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată, este restricționată în orice mod sau necesită o autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată subscrie în mod legal.

Cu excepția României, Emitentul sau Intermediarul nu a luat nicio măsură care să permită derularea acestei Oferte în nicio țară a UE sau SEE și într-o țară terță UE sau SEE, nici în Statele Unite ale Americii, Australia, Canada sau Japonia.

Persoanele care decid să subscrie Acțiuni Oferite în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora. Deoarece Emitentul și Intermediarul au informat prin prezentul Document faptul că nu au luat nicio măsură care să permită efectuarea prezentei Oferte într-un alt stat, membru UE sau stat terț, cu excepția României, Emitentul și Intermediarul sunt îndreptățiți să considere că orice persoană care subscrie în cadrul Ofertei nu este supusă niciunei restricții referitoare la subscrierea Acțiunilor Oferite de către legislația aplicabilă în țara sa. Prin subscrierea în Ofertă nerezidenții își asumă orice responsabilitate decurgând din considerarea unei astfel de subscrieri ca fiind ilegală conform legilor statului de rezidență.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru neexecutarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, inclusiv fără limitare, calamități naturale, războaie, rebeliuni, tulburări civile, incendii, greve sau alte evenimente care pot limita funcționarea instituțiilor pieței de capital).

Prezentul Prospect, formularele de subscriere și retragere a acceptului de subscriere și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe pagina Emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București (simbol STKP), pe site-ul Intermediarului ofertei (<https://www.goldring.ro/consultanta/>) și pe site-ul propriu al Emitentului (www.stk.ro).

Acest prospect a fost aprobat de către ASF prin Decizia nr. 837 / 20.08.2026



Cuprins

Notă către investitori	2
Definiții.....	5
SECȚIUNEA 1 REZUMATUL	8
SECȚIUNEA 2 FACTORII DE RISC	14
SECȚIUNEA 3 INFORMAȚII DESPRE EMITENT	17
SECȚIUNEA 4 DECLARAȚIA DE RESPONSABILITATE ȘI DECLARAȚIA PRIVIND AUTORITATEA COMPETENTĂ	17
4.1 Declarația de responsabilitate	17
4.2 Declarația privind autoritatea competentă.....	18
SECȚIUNEA 5 STRATEGIA DE CREȘTERE ȘI PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR	19
5.1 Strategia de creștere și obiectivele	19
5.2 Activitățile și piețele principale	20
5.3 Investiții	21
5.4 Previziuni și estimări privind profitul	22
SECȚIUNEA 6 STRUCTURA ORGANIZATORICĂ.....	23
SECȚIUNEA 7 GUVERNANȚA CORPORATIVĂ.....	23
SECȚIUNEA 8 INFORMAȚII FINANCIARE	24
SECȚIUNEA 9 RAPORTUL ADMINISTRATORILOR, INCLUSIV, DUPĂ CAZ, RAPORTAREA INFORMAȚIILOR PRIVIND DURABILITATEA (NUMAI PENTRU EMITENȚII CU CAPITALIZARE BURSIERĂ DE PESTE 200 000 000 EUR).....	28
SECȚIUNEA 10 POLITICA DE DISTRIBUIRE A DIVIDENDELOR.....	28
SECȚIUNEA 11 DETALII PRIVIND OFERTA SAU ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE	28
SECȚIUNEA 12 INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND ACȚIUNILE	41
SECȚIUNEA 13 MOTIVUL OFERTEI ȘI MODUL DE UTILIZARE A VENITURILOR OBȚINUTE DIN OFERTĂ.....	45
SECȚIUNEA 14 DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT	46
SECȚIUNEA 15 CONFLICTELE DE INTERESE	46
SECȚIUNEA 16 DILUAREA ȘI PARTICIPAȚIA DUPĂ EMISIUNE	46
SECȚIUNEA 17 Documente disponibile	47



Definiții

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu inițiale majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular cât și celor de plural:

„Actul Constitutiv”	Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza înființării și funcționării societății STK PROPERTIES S.A.
„Acțiuni” / „Acțiunile Societății”	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
„Acțiunile Noi” / „Acțiunile Oferite”	Cele 4.656.900 acțiuni nou emise de către Emitent ca urmare a majorării de capital social, conform Decizie Administratorului Unic nr. 3/23.06.2026
„Acționari”	Persoanele fizice sau juridice care sunt înregistrate în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 08.07.2026
„AGEA”	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.
„ASF”	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
„BVB”	Bursa de Valori București S.A. în calitate de administrator și operator al pieței de capital.
„CAEN”	Clasificarea Activităților în Economia Națională.
„Compania / compania” / „Emitentul” / „Societatea” / „STK PROPERTIES S.A.”	STK PROPERTIES S.A., Emitentul acțiunilor prezentate în acest Prospect, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu nr. 3, CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2007004439126, cod unic de identificare fiscală 22570355, telefon 0264/591982, adresa de e-mail office@stk.ro .
„Cont Colector” sau „Contul de Oferta”	Conturile destinate colectării sumelor corespunzătoare subscrierilor în cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate în prezentul Prospect.
„Data de Înregistrare”	Data calendaristică stabilită prin Decizia Administratorului Unic din data de 23.06.2026 ca fiind data care servește la identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii Administratorul Unic, potrivit cu Registrul Acționarilor eliberat de Depozitarul Central, respectiv, 08.07.2026.
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etaj 1, sector1, București, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătura cu acestea astfel cum sunt definite în Legea Pieței de Capital.
„Formular de retragere a acceptului de subscriere a acțiunilor oferite”	Formularul care trebuie completat și semnat de către subscriitorii în vederea retragerii acceptului pentru subscrierea făcută în cadrul Ofertei, în condițiile prezentului Prospect.
„Formular de subscriere”	Formularul care trebuie completat și semnat de către investitori în vederea subscrierii în cadrul Ofertei.



„Goldring S.A., SSIF”	Goldring S.A., Societate de Servicii de Investiții Financiare autorizată pentru activități specifice pieței de capital cu sediul în Târgul Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, 540014, jud. Mureș, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J26/440/1998, cod unic de înregistrare RO10679295, e-mail goldring@goldring.ro .
„Intermediar” / „Participant la sistemul Depozitarului Central”	Societăți de servicii de investiții financiare autorizate de A.S.F., instituții de credit autorizate de B.N.R., în conformitate cu legislație bancară aplicabilă, precum și entități de natura acestora autorizate în state membre sau nemembre să presteze servicii și activități de investiții”, conform art. 2 pct. 19 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată.
„Intermediarul Ofertei”	Goldring S.A., SSIF
„Investitori”	Persoanele fizice sau juridice care subscriu acțiuni nou-emise în operațiunea de majorare a capitalului social al Emitentului.
„Drepturi de preferință”	Un număr total de 9.313.800 de drepturi de preferință alocate acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare aferentă majorării capitalului social stabilită prin Decizia Administratorului Unic din data de 23.06.2026, respectiv 08.07.2026.
„Legea nr. 24/2017”	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
„Legea Societăților”	Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
„Leu” sau „Lei” sau „RON”	Moneda oficială a României.
„Oferta”	Perioada de 15 zile lucrătoare în care deținătorii de drepturi de preferință pot subscrie în cadrul ofertei publice obiect al Prospectului, în baza exercitării dreptului de preferință. Obiectul majorării de capitalul social cu acordarea dreptului de preferință conform Deciziei Administratorului Unic nr. 3/23.06.2026 constă într-un număr de cel mult 4.656.900 acțiuni nou emise, acțiuni oferite investitorilor îndreptățiți, în baza prezentului Prospect, la un preț de emisiune de 2,4 lei/acțiune.
„Secțiunea I”	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central în care sunt evidențiate conturile deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiunile aferente acestor drepturi la Depozitarul Central și nu la un Intermediar/Participant.
„Secțiunea II”	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului central în care sunt evidențiate conturile individuale și globale ale deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiunile aferente acestor drepturi la un Intermediar/Participant.
„Secțiunea III”	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central în care sunt evidențiate conturile individuale în care

	instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama Participanților ca și proprietari ai respectivelor instrumente financiare.
„Prospectul”	Prezentul Prospect de ofertă aferent majorării capitalului social al STK PROPERTIES S.A. aprobat de către ASF în vederea derulării Ofertei.
„Registrul Comerțului”	Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.
„Regulamentul nr. 5/2018”	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul (UE) 2024/2809	Regulamentul (UE) 2024/2809 de modificarea a Regulamentului (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) 2026/773	Regulamentul delegat (UE) 2026/773 de modificare a Regulamentului delegat (UE) 2019/980 în ceea ce privește conținutul redus și formatul și ordinea standardizate ale prospectului UE subsecvent și ale prospectului UE de emisiuni pentru creștere.
„Zi Lucrătoare”	Orice zi în care atât piața românească interbancară cat și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.



SECȚIUNEA 1 REZUMATUL

Introducere

Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor imobiliare (ISIN)

Acțiuni nominative, ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 1 leu /acțiune, emise în cadrul majorării de capital social al STK PROPERTIES S.A., în conformitate cu decizia Administratorului Unic nr. 3 din data de 23.06.2026, în baza delegării de competențe de către AGEA întrunită la data de 28.04.2026.

Cod ISIN: ROSDB8LKFR41.

Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI)

Emitentul este STK PROPERTIES S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, nr. 3, CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2007004439126, cod unic de identificare fiscală 22570355, telefon 0264.591.982, adresa de e-mail office@stk.ro, reprezentată prin dl. Pascu Nicolae, reprezentant permanent al STK Financial AFIA S.A., în calitate de Administrator Unic.

Cod LEI: 787200HFRVOHCUQZUB30.

Identitatea și datele de contact ale autorității competente care aprobă prospectul

Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), cu sediul în Splaiul Independenței nr.15, sector 5, cod poștal 050092, București, România.

Data aprobării prospectului UE pentru emisiuni de creștere: 19.08.2026 prin Decizia ASF nr 8317/20.08.2026.

Avertismente

- rezumatul trebuie să fie citit ca introducere la prospect;
- orice decizie de investiție în valorile mobiliare obiect al prezentului prospect trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului prospect de către investitor;
- calitatea de acționar presupune, prin definiție, participarea la beneficiile și pierderile societății emitente proporțional cu deținerea din capitalul social. Prin urmare, date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni – indiferent de emitent – implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a acțiunilor pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului;
- în cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a prospectului înaintea începerii procedurii judiciare;
- răspunderea civilă revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prospectului, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prospectului, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.

Informații esențiale privind emitentul

Emitentul valorilor mobiliare: STK PROPERTIES S.A.

(a) forma sa juridică, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara de înregistrare: Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, nr. 3, CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2007004439126, cod unic de identificare fiscală 22570355, telefon 0264.591.982, adresa de e-mail office@stk.ro.

(b) activitățile sale principale: STK Properties S.A. este o societate pe acțiuni înființată în anul 2007, având caracterul unui vehicul investițional dedicat dezvoltării proiectului imobiliar Green Square din Cluj-Napoca. Obiectul principal de activitate al STK Properties S.A. este „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 6812, iar activitatea principală a

Emitentului constă în dezvoltarea și valorificarea proiectului Green Sqaure, realizat împreună cu Emergent Real Estate S.A., societate din același grup investițional, ambele fiind deținute de fondul STK Emergent.

(c) acționarul sau acționarii majoritari ai acestuia: La data Prospectului, Emitentul este controlat în mod direct de către Fondul de investiții STK EMERGENT administrat de STK FINANCIAL AFIA S.A., care deține o participație de 83,3288% din capitalul social al Emitentului.

(d) numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă): Conducerea administrativă a societății comerciale este asigurată de reprezentantul permanent al Administratorului Unic STK Financial AFIA S.A., domnul Nicolae Pascu.

Principalele informații financiare referitoare la Emitent

Poziția financiară

Bilanț (lei)	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	24.892.581	25.713.072	24.632.468	25.713.717
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	2.024.168	852.470	922.083	841.641
CHELTUIELI ÎN AVANS	-	-	-	-
TOTAL ACTIVE	26.916.749	26.565.542	25.554.551	26.555.357
DATORII TOTALE	1.360.054	3.470	4.311	3.653
Capital subscris vărsat	9.313.800	9.313.800	9.313.800	9.313.800
REZULTAT REPORTAT	-120.698	-48.464	-48.464	-91.333
REZULTATUL EXERCITIULUI	72.235	-42.869	-6.454	-10.368
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	25.556.695	26.562.072	25.550.240	26.551.704
TOTAL PASIV	26.916.749	26.565.542	25.554.551	26.555.357

Sursa: Emitentul

Performanța financiară

Contul de profit și pierdere (lei)	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Alte venituri din exploatare	-	390	-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE	-	390	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	60.213	65.756	14.681	17.118
REZULTAT DIN EXPLOATARE	-60.213	-65.366	-14.681	-17.118
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	145.460	22.497	8.227	6.750
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	-	-	-	-
REZULTAT FINANCIAR	145.460	22.497	8.227	6.750
VENITURI TOTALE	145.460	22.887	8.227	6.750
CHELTUIELI TOTALE	60.213	65.756	14.681	17.118
REZULTAT BRUT	85.247	-42.869	-6.454	-10.368
Impozitul pe profit	13.012	-	-	-
REZULTAT NET	72.235	-42.869	-6.454	-10.368

Sursa: Emitentul

O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la informațiile financiare istorice

Situațiile financiare istorice aferente anului 2024 și 2025 au fost auditate, opinia auditorului fiind fără rezerve. Situațiile financiare încheiate la 31.03.2026 nu au fost auditate.

Riscurile-cheie specifice Emitentului

Investiția în acțiunile STK PROPERTIES S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent cuprinse în prezentul Prospect. Prezenta secțiune descrie cele mai relevante riscuri specifice activității emitentului. Enumerarea acestora nu este exhaustivă și este realizată, din perspectiva Emitentului, în ordinea importanței după probabilitatea materializării riscului și impactul negativ asupra activității și performanței Societății.

Riscul privind evoluția pieței imobiliare și a ratelor de dobândă. Evoluția STK Properties S.A. depinde de cererea pentru locuințe noi și spații comerciale din Cluj-Napoca, precum și de capacitatea cumpărătorilor de a accesa finanțare bancară. O scădere a cererii, reducerea prețurilor de vânzare sau menținerea unor dobânzi ridicate pot încetini vânzările, pot reduce marjele și pot afecta calendarul de încasări al Societății.

Riscul de creștere a costurilor de construire și de depășire a bugetului proiectului. Societatea este expusă creșterii costurilor cu materialele, manopera, antrepriza, proiectarea, echipamentele și utilitățile necesare dezvoltării proiectului. Depășirea bugetului poate reduce profitabilitatea proiectului Green Square, mai ales dacă prețurile de vânzare au fost stabilite anterior prin contracte de pre-vânzare.

Riscul de execuție a proiectului, întâzieri și dependență de antreprenori, furnizori și forță de muncă. Implementarea proiectului depinde de capacitatea antreprenorilor, subcontractorilor, furnizorilor și proiectanților de a livra lucrările la timp, la costurile agreeate și la standardele tehnice stabilite. Întârzierile, lipsa forței de muncă specializate sau calitatea necorespunzătoare a lucrărilor pot genera costuri suplimentare, litigii, amânarea livrărilor și afectarea reputației Societății.

Riscul de cash-flow, lichiditate și finanțare a dezvoltării. Dezvoltarea proiectului Green Square implică plăți semnificative înainte de finalizarea construcției și înainte de încasarea integrală a veniturilor din vânzări. Dacă vânzările sunt mai lente, costurile cresc sau finanțarea devine mai dificil de obținut, Societatea poate întâmpina dificultăți în acoperirea obligațiilor scadente și în respectarea calendarului proiectului.

Riscul privind evoluția salariilor, puterii de cumpărare și accesibilității locuințelor. Cererea pentru apartamentele dezvoltate de Societate depinde de veniturile potențialilor cumpărători și de capacitatea acestora de a contracta credite. Reducerea puterii de cumpărare sau deteriorarea accesibilității locuințelor poate încetini vânzările, poate prelunge recuperarea investiției și poate pune presiune asupra prețurilor și marjelor comerciale.

Riscul privind contractele de pre-vânzare, retragerea cumpărătorilor și renegocierea condițiilor comerciale. Contractele de pre-vânzare pot susține finanțarea și validarea comercială a proiectului, dar implică riscul ca anumiți cumpărători să se retragă, să nu obțină finanțare sau să solicite renegocierea condițiilor. În aceste situații, Societatea poate fi nevoită să restituie avansuri, să suporte costuri suplimentare sau să revândă unitățile în condiții mai puțin favorabile.

Riscul fiscal, juridic, urbanistic și de reglementare. Activitatea Emitentului este supusă legislației fiscale, societare, urbanistice, de construcții, de protecție a consumatorilor și reglementărilor aplicabile emitentilor listați. Modificările legislative, interpretările neunitare ale autorităților sau obligațiile suplimentare pot genera întâzieri, costuri suplimentare, sancțiuni ori litigii, inclusiv în etapa de execuție, recepție și vânzare a proiectului.

Riscul valutar. Societatea este expusă indirect variațiilor cursului EUR/RON, având în vedere că piața imobiliară utilizează frecvent prețuri de referință în euro, iar unele costuri de construire pot fi influențate de cursul valutar. Deprecierea leului sau volatilitatea cursului poate afecta costurile proiectului, bugetarea, stabilirea prețurilor și capacitatea de cumpărare a clienților cu venituri în lei.

Riscul macroeconomic, bugetar și de stabilitate a piețelor financiare. Activitatea Societății poate fi afectată de inflație, dobânzi, disponibilitatea finanțării, politica fiscală, încrederea consumatorilor și stabilitatea piețelor financiare. O deteriorare a mediului macroeconomic poate influența simultan cererea pentru locuințe, costurile de construire, accesul la capital și profitabilitatea proiectului Green Square.

Riscurile cheie specifice valorilor mobiliare

Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul unui faliment al Emitentului nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc.

Menționăm că, în opinia conducerii, la data Prospectului Societatea este solidă, bine capitalizată, fără datorii, cu contracte bine-definite în domeniul ingineresc și cu venituri financiare care pot asigura funcționarea și implementarea strategiei sale.

Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, la tranzacționarea acestora. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței. De asemenea, în cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acțiunilor la reluarea tranzacționării.

Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei. Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

Informații esențiale privind valorile mobiliare, inclusiv drepturile aferente respectivelor valori mobiliare și orice limitări ale acestor drepturi

Majorarea capitalului se derulează cu acordarea de drepturi de preferință acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare, 08.07.2026, în conformitate cu decizia Administratorului Unic nr. 3/23.06.2026, luată în baza delegării de competențe privind majorarea capitalului social de către AGEA întrunită la data de 28.04.2026. Subscrierea celor 4.656.900 acțiuni nou emise de către STK PROPERTIES S.A., acțiuni ordinare nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune fiecare, prin exercitarea drepturilor de preferință se poate face la prețul de emisiune de 2,4 lei/acțiune, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute prin prezentul Prospect. Drepturile de preferință nu sunt tranzacționabile.

Perioada de Ofertă, în care se vor putea subscrie acțiunile nou emise în baza exercitării drepturilor de preferință, este de 15 zile lucrătoare, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului potrivit cu reglementările în vigoare, respectiv, de la data de 25.08.2026 până la data de 14.09.2026 inclusiv, în intervalul orar 9:30-17:30 al fiecărei Zile Lucrătoare cu excepția ultimei zile din Perioada de Ofertă când programul de subscriere se încheie la ora 13:00.

Un deținător de drepturi de preferință va putea să subscrie un număr de acțiuni nou emise egal cu cel mult produsul dintre numărul total de acțiuni deținute la Data de Înregistrare, respectiv numărul de drepturi de preferință care i-au fost alocate la data plății acestora, 09.07.2026 și rata de subscriere „0,5”. Pentru a subscrie o acțiune nou-emisă, un acționar trebuie să dețină 2 acțiuni ordinare la Data de înregistrare.

Rezultatele subscrierilor vor fi făcute publice pe pagina emitentului de pe site-ul BVB – simbol STKP prin raportul curent care va fi publicat în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă, în timp ce notificarea finală privind rezultatele operațiunii de majorare a capitalului social va fi publicată pe pagina de internet a BVB și comunicată către ASF în termen de 5 Zile Lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă.

Acțiunile nou emise rămase nesubscrise la finalul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință (Perioada de Ofertă) vor fi oferite într-un plasament privat adresat unui număr de cel mult 149 investitori persoane fizice și juridice pe stat membru UE, altele decât investitori calificați împreună cu un număr nelimitat de investitori calificați, în termenii

și condițiile care vor fi stabilite prin decizia Administratorului Unic după încheierea Perioadei de Ofertă. Etapa a II-a a majorării, cea a ofertării acțiunilor rămase nesubscrise într-un plasament privat, nu face obiectul prezentului Prospect. Termenii și condițiile de desfășurare a celei de-a doua etape vor fi stabiliți prin decizia Administratorului Unic al Societății, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la finalizarea primei etape a majorării capitalului social. Decizia va fi adusă la cunoștința publicului printr-un raport curent, publicat pe site-ul Bursei de Valori București în următoarea zi lucrătoare după adoptarea acesteia. Cea de-a doua etapă se va încheia în termen de cel mult 20 zile lucrătoare de la data adoptării deciziei Administratorului Unic privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare a acesteia. Prețul de subscriere în cadrul celei de-a doua etape va fi egal cu prețul de subscriere din prima etapă, respectiv 2,4 lei/acțiune, conform Deciziei Administratorului Unic nr. 3 din 23.06.2026.

Acțiunile rămase nesubscrise, dacă va fi cazul, la finalul celei de a doua etape vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic care va constata rezultatul operațiunii de majorare de capital social, va aproba modificarea capitalului social prin majorarea acestuia cu valoarea acțiunilor efectiv subscrise și va dispune întreprinderea tuturor demersurilor necesare modificării actului constitutiv, respectiv înregistrării și publicării acestei modificări.

Drepturile asociate acțiunilor

Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Politica privind dividendele sau distribuirea acestora

Repartizarea rezultatului financiar aferent exercițiilor financiare următoare se va face potrivit cu hotărârile Adunărilor Generale Ordinare Anuale.

Locul de tranzacționare al Acțiunilor

Acțiunile emise de STK PROPERTIES S.A. urmează să fie tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București la categoria AeRO Standard.

Informații esențiale privind oferta publică de valori mobiliare

Termenii și condițiile Ofertei, calendarul pentru a investi în aceste Acțiuni

Oferta are ca obiect un număr de 4.656.900 acțiuni nou-emise de către STK Properties S.A. (simbol STKP) și oferitate spre subscriere acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor societății la data de înregistrare 08.07.2026 în schimbul aportului în numerar. Prețul de emisiune este de 2,4 lei/acțiune, din care 1,4 lei reprezintă prima de emisiune.

Fiecare acționar care deține acțiuni ordinare ale Emitentului la Data de Înregistrare poate subscrie în baza exercitării drepturilor de preferință care i-au fost alocate la Data plății acestora (09.07.2026), câte un drept de preferință pentru fiecare acțiune deținută.

Numărul de acțiuni noi care pot fi subscrise de un acționar, în baza exercitării drepturilor de preferință deținute, se calculează prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere de 0,5, cu rotunjire la numărul întreg inferior dacă numărul rezultat nu este număr întreg, la prețul de subscriere de 2,4 lei/acțiune.

Perioada de subscriere este de 15 zile lucrătoare și se va derula începând cu prima Zi Lucrătoare după publicarea Prospectului, respectiv de la data de 25.08.2026 până la data de 14.09.2026 inclusiv, între orele 9:30 și 17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00.

Rezultatele subscrierilor aferente majorării de capital vor fi făcute publice pe pagina emitentului de pe site-ul BVB, simbol STKP.

Modalitatea de subscriere este următoarea:

Subscrierea în cadrul Ofertei se realizează astfel:

1. Investitorii care dețin drepturi de preferință în **Secțiunea I a** Depozitarului Central pot subscrie numai prin Intermediarul Ofertei, SSIF Goldring S.A. cu sediul social în Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite sau depune - în Perioada de Subscriere, (i) fie în format fizic cu semnătură olografă în original, prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau personal la sediul Intermediarului și al agențiilor sale din Cluj Napoca (Str. Samuil Micu nr. 1A ap. 2), Sibiu (str. Nicolaus Olahus nr. 5 corp A, parter), (ii) fie la adresa de e-mail subscrieri@goldring.ro cu semnătură electronică extinsă incorporată potrivit cu prevederile Legii 455/2001 privind semnătura electronică - Formularul de Subscriere însoțit de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect. Plata acțiunilor subscribe se face în Contul Colector, respectiv contul Emitentului deschis la BRD cod IBAN RO63BRDE1305V21298001300.
2. Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea a II-a a** Depozitarului Central (conturi globale) vor putea subscrie doar prin Intermediarii la care dețin acțiunile într-un cont de investiții, cărora le vor transmite, în Perioada de Subscriere, Formularul de Subscriere sau ordinul de subscriere cu respectarea cerințelor legale și ale procedurilor interne proprii Intermediarului. Plata acțiunilor subscribe se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și politicile Intermediarului prin care investitorul participă la Ofertă.
3. Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea a III-a a** Depozitarului Central (conturi ale Participanților) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central S.A., plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara Perioadei de subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate. Subscrierile în cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de Subscriere, cu excepția prevăzută de lege prin art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a introducerii de suplimente la prospectul de oferta.

Cuantumul și procentajul diluării imediate rezultate în urma ofertei

Dacă toți acționarii îndreptățiți își vor exercita dreptul de preferință, structura acționariatului și participația deținută în prezent de fiecare dintre aceștia la capitalul social al Emitentului nu vor suferi modificări. Deținerile unui Acționar la Emitent se diluează în condițiile în care Acționarul respectiv nu subscrie integral numărul de Acțiuni Noi pe care le poate subscrie conform specificațiilor prezentului Prospect. Cu caracter exemplificativ, deținerea de 1,00% în capitalul social al Emitentului anterior majorării de capital descrisă în prezentul Prospect va fi diluată la 0,67% ulterior majorării de capital, în ipoteza nesubscrierii acționarului în cauză și a subscrierii Ofertei în integralitatea sa, procentul de diluare este de 33%.

Estimări ale costului total al emisiunii și ale costurilor percepute de la investitor de către emitent

Emitentul și Intermediarul nu percep în mod direct comisioane sau tarife suplimentare Investitorilor în Ofertă. Tarifele sau comisioanele aplicate de instituțiile pieței de capital sunt în sarcina Investitorilor.

Motivele care au stat la baza prezentului Prospect

1. **Motivele Ofertei:** în conformitate cu decizia Administratorului Unic nr. 3/23.06.2026, majorarea capitalului social are drept scop exclusiv atragerea de resurse pentru dezvoltarea proiectului imobiliar mixt **Green Square**
2. **Valoarea netă estimată a veniturilor obținute:** 11.176.560 lei, în caz de subscriere integrală.
3. **Utilizarea fondurilor:** capitalul atras va fi alocat exclusiv finanțării executării proiectului de dezvoltare imobiliară **Green Square**.

Oferta nu face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere.

SECȚIUNEA 2 FACTORII DE RISC

O descriere a riscurilor importante, într-un număr limitat de categorii, care sunt specifice emitentului și o descriere a riscurilor importante, într-un număr limitat de categorii, care sunt specifice acțiunilor oferite publicului într-o secțiune intitulată «Factorii de risc».

Investiția în acțiunile STK PROPERTIES S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent cuprinse în prezentul Prospect. Factorii de risc constau în acele elemente, situații sau condiții interne sau externe care pot afecta, prin natura lor, rezultatele așteptate asociate activității desfășurate. Oricare dintre factorii prezentați mai jos ar putea avea un impact pozitiv sau negativ mai mult sau mai puțin important asupra activității, situației financiare sau rezultatelor Emitentului, respectiv asupra prețului de tranzacționare și lichidității acțiunilor sale, care ar putea determina pierderea parțială sau totală a investiției de către potențialii investitori. Enumerarea factorilor de risc din această secțiune este realizată, din perspectiva Emitentului, în ordinea importanței după probabilitatea materializării riscului și impactul negativ asupra activității și performanței Societății. Totuși, aceasta nu este exhaustivă, fiind posibil ca și alte elemente, care fie nu sunt cunoscute persoanelor responsabile pentru informațiile din acest Prospect, fie sunt considerate irelevante la momentul actual, să poată avea consecințe asupra investiției în acțiuni. Investitorii trebuie să întreprindă diligențele necesare în vederea unei evaluări proprii asupra oportunității investiției, în raport cu nevoile, așteptările, disponibilitățile bănești și obiectivele investiționale proprii.

Riscuri specifice Emitentului

Riscul privind evoluția pieței imobiliare și a ratelor de dobândă. Activitatea STK Properties S.A. este dependentă în mod direct de evoluția pieței imobiliare, în special a pieței rezidențiale și comerciale din Cluj-Napoca. O reducere a cererii pentru locuințe noi, o încetinire a ritmului tranzacțiilor sau o scădere a prețurilor de vânzare ar putea afecta capacitatea Societății de a valorifica în condiții profitabile proiectul Green Square.

Totodată, nivelul ratelor de dobândă influențează atât accesul cumpărătorilor la finanțare bancară, cât și costul potențial al finanțării necesare dezvoltării proiectului. Menținerea unor dobânzi ridicate sau înăsprirea condițiilor de creditare poate reduce baza de cumpărători eligibili, poate prelungi perioada de vânzare și poate genera presiune asupra prețurilor sau asupra calendarului de încasări al Societății.

Riscul de creștere a costurilor de construire și de depășire a bugetului proiectului. Societatea este expusă riscului ca prețurile materialelor de construcții, costurile cu manopera, serviciile de proiectare, antrepriză, echipamentele, racordurile la utilități sau alte costuri aferente dezvoltării proiectului să crească peste estimările inițiale. Întrucât dezvoltarea imobiliară presupune angajamente financiare semnificative înainte de încasarea integrală a prețului de vânzare, depășirea bugetului poate diminua marjele proiectului și poate afecta profitabilitatea Emitentului.

Riscul de execuție a proiectului, întâzieri și dependență de antreprenori, furnizori și forță de muncă. După obținerea autorizației de construire, STK Properties S.A. depinde de capacitatea antreprenorilor, subcontractorilor, furnizorilor și proiectanților de a executa lucrările la timp, la costurile agreeate și la standardele tehnice necesare.

Lipsa forței de muncă specializate în construcții, întâzierile în livrarea materialelor, calitatea necorespunzătoare a serviciilor sau întreruperea relațiilor comerciale cu furnizorii pot conduce la

întârzieri, costuri suplimentare, litigii contractuale, amânarea livrării apartamentelor și reducerea încrederii cumpărătorilor. Materializarea acestui risc poate afecta direct fluxurile de numerar, profitabilitatea și reputația Societății.

Riscul de cash-flow, lichiditate și finanțare a dezvoltării. Dezvoltarea proiectului *Green Square* presupune costuri semnificative înainte de finalizarea construcției și înainte de încasarea integrală a veniturilor din vânzări. Emitentul este expus riscului ca resursele proprii, avansurile din pre-vânzări sau finanțările atrase să nu fie suficiente, la un anumit moment, pentru acoperirea obligațiilor de plată scadente.

În cazul în care vânzările se realizează mai lent decât estimările, costurile cresc sau accesul la finanțare devine mai dificil, Societatea ar putea fi nevoită să obțină finanțare suplimentară, să renegocieze termene cu furnizorii, să amâne anumite lucrări sau să accepte condiții de finanțare mai puțin favorabile. Acest risc poate afecta calendarul proiectului.

Riscul privind evoluția salariilor, puterii de cumpărare și accesibilității locuințelor. Cererea pentru apartamente dezvoltate de Societate depinde de veniturile disponibile ale potențialilor cumpărători și de capacitatea acestora de a accesa finanțare. O încetinire a creșterii salariilor, reducerea puterii de cumpărare, creșterea costului vieții sau majorarea gradului de îndatorare al populației pot limita cererea pentru locuințe noi.

Pentru STK Properties S.A., o deteriorare a accesibilității locuințelor se poate traduce printr-un ritm mai lent al vânzărilor, creșterea perioadei de recuperare a investiției, presiune pentru acordarea de discounturi și reducerea marjelor comerciale.

Riscul privind contractele de pre-vânzare, retragerea cumpărătorilor și renegocierea condițiilor comerciale. În activitatea de dezvoltare imobiliară, contractele de pre-vânzare reprezintă o sursă importantă de finanțare și validare comercială a proiectului. Totuși, acestea pot genera riscuri pentru Emitent în cazul în care cumpărătorii se retrag, nu obțin finanțarea necesară, solicită denunțarea contractelor sau renegocierea prețului, a termenelor ori a altor condiții comerciale.

Materializarea acestui risc poate obliga Societatea să restituie avansuri, să suporte costuri administrative suplimentare, să revândă unitățile respective într-un context de piață mai puțin favorabil sau să accepte condiții comerciale inferioare celor bugetate inițial.

Riscul fiscal, juridic, urbanistic și de reglementare. Activitatea Emitentului este guvernată de legislația din România, inclusiv legislația societară, fiscală, urbanistică, de autorizare a construcțiilor, protecția consumatorilor, securitatea și sănătatea în muncă, precum și reglementările aplicabile emitenților listați pe sistemul multilateral de tranzacționare.

Modificările legislative, interpretările neunitare ale autorităților, întârzierile administrative, modificările de regim fiscal sau apariția unor obligații suplimentare privind autorizarea, recepția, exploatarea ori comercializarea proiectului pot conduce la costuri suplimentare, întârzieri, sancțiuni sau litigii. Deși autorizația de construire a fost obținută, Emitentul rămâne expus riscurilor aferente implementării proiectului, recepției lucrărilor, obținerii avizelor ulterioare și respectării obligațiilor legale pe durata execuției și vânzării.

Riscul valutar. Piața imobiliară locală utilizează frecvent prețuri de referință exprimate în euro, iar o parte dintre materialele, echipamentele și serviciile necesare construirii pot fi influențate direct sau indirect de cursul de schimb EUR/RON.

O depreciere a leului poate majora costurile exprimate în lei și poate afecta capacitatea cumpărătorilor ale căror venituri sunt în lei de a achiziționa locuințe la prețuri corelate cu euro. Volatilitatea cursului valutar poate îngreuna bugetarea proiectului, stabilirea prețurilor de vânzare și negocierea contractelor cu furnizorii.

Riscul macroeconomic, bugetar și de stabilitate a piețelor financiare. Situația macroeconomică și bugetară a României poate influența activitatea Emitentului prin mai multe canale: nivelul inflației, evoluția dobânzilor, disponibilitatea finanțării, încrederea consumatorilor, politica fiscală și stabilitatea piețelor financiare. O deteriorare a acestor factori poate afecta simultan cererea pentru locuințe, costurile de construire și accesul la capital. Pentru STK Properties S.A., dezvoltarea proiectului Green Square necesită resurse financiare semnificative, iar succesul său depinde de existența unei cereri solvabile și a unui mediu financiar suficient de stabil pentru susținerea achizițiilor imobiliare.

Riscuri specifice acțiunilor oferite publicului

Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc.

De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzător acelor investitori care:

- doresc protecția integrală a capitalului și/sau certitudinea rambursării sumelor investite;
- au o toleranță scăzută la risc, nefiindu-le potrivite investițiile bursiere;
- necesită în mod obiectiv existența unei garanții de stat sau investiții în active fără risc.

Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, după admiterea acestora la tranzacționare. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței. De asemenea, în cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acțiunilor la reluarea tranzacționării.

Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei. Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

Impactul acestui risc are caracter general, generând efecte echidistante pentru toate sectoarele și domeniile de activitate.

SECȚIUNEA 3 INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Se identifică întreprinderea care emite acțiunile, precizând locul de înregistrare a emitentului, numărul său de înregistrare și identificatorul entității juridice (LEI), denumirea sa juridică și comercială, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea emitentul, țara de înregistrare, adresa, numărul de telefon al sediului social (sau al sediului principal, dacă este diferit de sediul social) și site-ul, dacă este cazul, împreună cu o declarație de declinare a răspunderii din care să reiasă că informațiile de pe site nu fac parte din prospectul UE de emisiuni pentru creștere, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse, prin trimitere, în prospectul UE de emisiuni pentru creștere.

Denumirea Emitentului: STK PROPERTIES S.A.

Locul de înregistrare: Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj

Cod unic de identificare fiscală: 22570355

Numărul de înregistrare la Registrul Comerțului: J2007004439126

Identificatorul entității juridice (LEI): 787200HFRVOHCUQZUB30

Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română de drept privat organizată sub forma unei societăți pe acțiuni

Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile

Țara de înregistrare: România

Sediul social: str. Mihai Veliciu nr. 3, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, România

Telefon contact relația cu investitorii: 0264.591.982

Website: www.stk.ro

Emitentul declară că informațiile de pe website nu fac parte din Prospectul UE de emisiuni pentru creștere. Trimiterea la website-ul Emitentului este realizată exclusiv în scop informativ și pentru indicarea locului în care investitorii pot consulta documentele aferente majorării capitalului social.



SECȚIUNEA 4 DECLARAȚIA DE RESPONSABILITATE ȘI DECLARAȚIA PRIVIND AUTORITATEA COMPETENTĂ

4.1 Declarația de responsabilitate

4.1.1 Se identifică persoanele responsabile de elaborarea prospectului UE de emisiuni pentru creștere și se include o declarație din partea persoanelor respective conform căreia, din câte știu acestea, informațiile cuprinse în prospectul UE de emisiuni pentru creștere sunt conforme cu realitatea, iar prospectul UE de emisiuni pentru creștere nu conține omisiuni de natură să îi altereze conținutul. În cazul persoanelor fizice, se indică numele și funcția persoanei; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea și sediul social.

Emitentul: STK PROPERTIES S.A., cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu nr. 3, Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2007004439126, cod unic de identificare fiscală 22570355, telefon 0264.591.982, adresa de e-mail www.stk.ro.

Intermediarul: Goldring S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26- 440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, adresa de e-mail goldring@goldring.ro, website www.goldring.ro.

Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect:

- din partea Emitentului: **dl. Pascu Nicolae, reprezentant permanent al STK Financial AFIA S.A. – Administrator Unic;**
- din partea Intermediarului: **dl. Virgil Zahan – Director General.**

Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să îi altereze conținutul.

Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să îi altereze conținutul.

4.1.2 În cazul în care prospectul UE de emisiuni pentru creștere conține o declarație sau un raport atribuite unei persoane care acționează în calitate de expert, se indică următoarele detalii ale persoanei în cauză: (a) numele; (b) adresa profesională; (c) calificările; și (d) interesul semnificativ în societatea emitentă (dacă există un astfel de interes). În cazul în care informațiile au fost obținute de la o parte terță, se identifică sursa (sursele) informațiilor în conformitate cu literele (a)-(d).

Prospectul nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților în afara rapoartelor de audit aferente exercițiilor financiare pentru care Prospectul prezintă situații financiare auditate (2024, 2025).

Opinia auditorului este prezentată la Secțiunea 8 – *Informații financiare*.

4.2 Declarația privind autoritatea competentă

Declarația trebuie să indice autoritatea competentă care a aprobat prospectul UE de emisiuni pentru creștere în conformitate cu prezentul regulament și să precizeze că aprobarea în cauză nu constituie un aviz favorabil în privința emitentului și nici un indicator al calității valorilor mobiliare la care se referă prospectul UE de emisiuni pentru creștere, că autoritatea competentă doar a aprobat prospectul UE de emisiuni pentru creștere pentru că întrunește standardele privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de prezentul regulament și că prospectul UE de emisiuni pentru creștere a fost elaborat în conformitate cu articolul 15a din Regulamentul (UE) 2017/1129.

Prezentul Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate competentă, în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, astfel cum a fost modificat prin Regulamentul (UE) 2024/2809 și al Regulamentului delegat (UE) 2019/980, astfel cum a fost modificat prin Regulamentul delegat (UE) 2026/773, prin Decizia nr. 837 din 20.08.2026.

Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al respectării standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent prevăzute de Regulamentul (UE) 2017/1129, astfel cum a fost modificat prin Regulamentul (UE) 2024/2809 și de Regulamentul (UE) 2019/980, astfel cum a fost modificat prin Regulamentul (UE) 2026/773; această aprobare nu constituie un aviz favorabil în privința emitentului și nici un indicator al calității valorilor mobiliare la care se referă prezentul Prospect

UE de emisiuni pentru creștere, ci confirmă exclusiv faptul că a fost elaborat în conformitate cu articolul 15a din Regulamentul (UE) 2017/1129, astfel cum a fost modificat.

SECȚIUNEA 5 STRATEGIA DE CREȘTERE ȘI PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR

5.1 Strategia de creștere și obiectivele

5.1.1 O descriere a strategiei de afaceri, precizând potențialul de creștere și așteptările pentru viitor, și a obiectivelor strategice ale emitentului (atât financiare, cât și nefinanciare, dacă există). Această descriere ține seama de viitoarele provocări și perspective ale emitentului.

Strategia STK Properties S.A. este concentrată asupra dezvoltării și valorificării proiectului imobiliar Green Square din Cluj-Napoca, situat în cartierul Bună Ziua. Societatea are caracterul unui vehicul investițional dedicat acestui proiect, iar perspectivele sale de dezvoltare sunt susținute în principal de finalizarea cu succes a proiectului, de ritmul de vânzare a unităților rezidențiale și de succesul componentei comerciale.

Proiectul Green Square este conceput ca un ansamblu mixt, rezidențial și comercial, care va cuprinde 209 apartamente cu suprafața construită de 17.500 mp și un centru comercial în suprafață de 19.000 mp, precum și un parc cu suprafața verde de 5.000 mp și o creșă. Parcul și creșa vor reprezenta contribuția Societății la dezvoltarea zonei și vor fi donate primăriei Cluj-Napoca. Prin această structură, Emitentul urmărește să valorifice cererea existentă pe piața imobiliară din Cluj-Napoca pentru locuințe noi amplasate în zone urbane dezvoltate, precum și nevoia de servicii comerciale și facilități locale din zona Buna Ziua și vecinătățile situate la 0-10 minute de condus, cu densitate rezidențială ridicată, și putere de cumpărare mare.

În perioada 2023–2025, Societatea a parcurs principalele etape administrative necesare pregătirii proiectului Green Square. În anul 2023 a fost aprobat PUZ-ul care reglementează regimul urbanistic al terenului deținut de Societate, iar în anul 2024 a fost obținută autorizația de construire pentru lucrările de adaptare a străzii Bună Ziua la condițiile specifice de trafic generate de proiect, lucrări care au fost executate. În trimestrul al treilea al anului 2025, Societatea a obținut autorizația de construire pentru proiectul Green Square, marcând trecerea proiectului din etapa de autorizare în etapa de pregătire a execuției și valorificării.

Astfel, obiectivul strategic principal al Emitentului este realizarea proiectului Green Square și monetizarea potențialului sau economic prin valorificarea la prețul pieței a componentei rezidențiale și prin generarea de venituri recurente din centrul comercial sau vânzarea acestuia în condiții avantajoase.

Din punct de vedere financiar, obiectivele Emitentului sunt asigurarea resurselor necesare dezvoltării proiectului, menținerea unui control strict asupra costurilor de construire, maximizarea veniturilor obținute din vânzarea unităților rezidențiale, valorificarea eficientă a componentei comerciale și obținerea unei rentabilități adecvate pentru capitalul investit. Aceste obiective depind de condițiile pieței imobiliare, de costul finanțării, de nivelul costurilor de construire și de ritmul efectiv al vânzărilor.

Din punct de vedere nefinanciar, Emitentul urmărește realizarea unui proiect urban integrat, cu funcțiuni complementare locuirii, spații verzi și servicii de proximitate, care să contribuie la creșterea atractivității cartierului Bună Ziua. De asemenea, Societatea urmărește respectarea cerințelor legale și urbanistice aplicabile, menținerea calității lucrărilor și respectarea standardelor tehnice.

Perspectivile de dezvoltare ale Emitentului sunt susținute de poziționarea proiectului într-una dintre cele mai active piețe imobiliare din România și de caracterul mixt al proiectului, care poate permite diversificarea surselor de venit între componenta rezidențială și componenta comercială.

Principalele provocări pentru Emitent în perioada următoare sunt legate de controlul costurilor de dezvoltare, respectarea calendarului de execuție, menținerea interesului cumpărătorilor, atragerea și menținerea finanțării necesare, precum și gestionarea riscurilor operaționale specifice unui proiect imobiliar aflat în etapa de construire.

5.2 Activitățile și piețele principale

5.2.1 O descriere a principalelor activități ale emitentului, precizând: (a) principalele categorii de produse vândute și/sau de servicii prestate; (b) indicarea oricărui produs, serviciu sau activitate nou(ă) semnificativ(ă) care a fost introdus(ă) de la publicarea ultimelor situații financiare auditate. O descriere a principalelor piețe pe care operează emitentul, precizând creșterea pieței, tendințele și situația concurențială.

Activitățile principale

STK Properties S.A. este o societate pe acțiuni înființată în anul 2007, având caracterul unui vehicul investițional dedicat dezvoltării proiectului imobiliar Green Square din Cluj-Napoca, cartierul Bună Ziua. Obiectul principal de activitate al STK Properties S.A. este „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 6812, iar activitatea principală a Emitentului constă în dezvoltarea și valorificarea proiectului Green Square, realizat împreună cu Emergent Real Estate S.A., societate din același grup investițional, ambele fiind deținute de fondul STK Emergent.

STK Properties S.A. și Emergent Real Estate S.A. dețin împreună terenul aferent proiectului, cu o suprafață de aproximativ 1,9 ha, situat în Cluj-Napoca, strada Bună Ziua.

Proiectul are caracter mixt, rezidențial și comercial, și include apartamente, spații comerciale, locuri de parcare, spații verzi și facilități destinate zonei.

În anul 2025, Emitentul a obținut autorizația de construire pentru proiectul Green Square. Ca urmare, proiectul a trecut din etapa de autorizare în etapa pregătitoare execuției și valorificării.

Piețele principale

Emitentul operează în principal pe piața imobiliară din Cluj-Napoca, cu expunere directă asupra pieței rezidențiale noi și asupra pieței spațiilor comerciale de proximitate. Piața relevantă pentru Emitent este determinată de amplasamentul proiectului Green Square, respectiv cartierul Bună Ziua, una dintre zonele rezidențiale populare ale municipiului Cluj-Napoca.

Piața rezidențială din Cluj-Napoca se caracterizează prin niveluri ridicate ale prețurilor și o cerere susținută de factori precum nivelul veniturilor, dezvoltarea economică locală, prezența sectorului IT și universitar, precum și atractivitatea orașului pentru investiții imobiliare.

În perioada ianuarie 2014 - decembrie 2025, corelația dintre evoluția salariului mediu și evoluția prețului/mp al apartamentelor a fost una puternică. Salariul a înregistrat o rată medie anuală de creștere



de 11,5%, iar prețul apartamentelor a crescut cu o rată medie anuală de 10,5%.¹ Această relație indică faptul că evoluția pieței rezidențiale din Cluj-Napoca a fost susținută, în mod semnificativ, de creșterea veniturilor populației și de capacitatea acesteia de a absorbi niveluri mai ridicate ale prețurilor locuințelor.

Tendința ascendentă a pieței imobiliare locale a continuat și în primul trimestru al anului 2026, fiind reflectată de evoluția indicelui prețurilor apartamentelor noi din Cluj-Napoca. În luna martie 2026, prețul apartamentelor noi a ajuns la 3.407 euro/mp, în creștere cu 7% față de luna martie 2025 și cu 3% față de luna decembrie 2025. Această evoluție confirmă menținerea unui nivel ridicat al cererii pe piața rezidențială din Cluj-Napoca, în special pentru proiectele noi, și susține premisele de valorificare a proiectelor bine poziționate.

În perioada ianuarie 2014 – decembrie 2025, prețurile de vânzare ale apartamentelor noi din Cluj-Napoca au crescut de la 956 euro/mp la 3.303 euro/mp, corespunzător unui ritm mediu anual de creștere de 10,5%. În aceeași perioadă, indicele de cost în construcții a crescut cu o rată medie anuală de 6,7%.

Tendențele principale ale pieței rezidențiale sunt creșterea prețurilor locuințelor noi, orientarea cumpărătorilor către proiecte cu locație bună și facilități integrate. Pentru proiectele noi, avantajele competitive sunt date de amplasament, calitatea construcției, mixul funcțional, facilitățile oferite și capacitatea dezvoltatorului de a respecta calendarul de livrare.

Concurența pe piața relevantă este ridicată. Pe segmentul rezidențial, Emitentul concurează atât cu alți dezvoltatori de proiecte noi din Cluj-Napoca, cât și cu oferta de apartamente existente disponibile la revânzare. Pe segmentul comercial, concurența este reprezentată de centre comerciale consacrate, retail parks, spații comerciale stradale și alte proiecte mixte existente sau în dezvoltare. În opinia Emitentului, poziționarea proiectului Green Square ca proiect mixt, într-o zonă rezidențială cu nevoie de funcțiuni comerciale și facilități de proximitate, reprezintă un element diferențiator față de proiectele strict rezidențiale. Strategia comercială Green Square urmărește în principal valorificarea potențialului economic ridicat al locuitorilor situați în special în zona 0-5 minute de condus, zona în care competiția celorlalte centre comerciale are efecte limitate.

5.3 Investiții

În măsura în care nu este inclusă în altă parte în prospectul UE de emisiuni pentru creștere, o descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv valoarea acestora) efectuate de la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice incluse în prospectul UE de emisiuni pentru creștere până la data prospectului UE de emisiuni pentru creștere și, dacă este cazul, o descriere a oricăror investiții semnificative ale emitentului care sunt în curs sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme

Investiția semnificativă aflată în curs este dezvoltarea proiectului Green Square din Cluj-Napoca, cartierul Bună Ziua. Proiectul este dezvoltat împreună cu Emergent Real Estate S.A., cele două societăți deținând proiectul în proporție de 50%-50%. Green Square este proiectul principal al Emitentului și presupune dezvoltarea unui ansamblu mixt, care va include 209 apartamente, o componentă comercială, locuri de parcare, parc și creșă.

De la data ultimelor situații financiare publicate, la 31.03.2026, nu s-au înregistrat investiții semnificative și nu există investiții importante în derulare.

¹ Sursa datelor: imobiliare.ro, insse.ro, calcule proprii

5.4 Previziuni și estimări privind profitul

5.4.1-5.4.2 În cazul în care un emitent a publicat o previziune sau o estimare privind profitul, care este încă în vigoare și valabilă, respectiva previziune sau estimare este inclusă în prospectul UE de emisiuni pentru creștere.

În cazul în care o previziune sau o estimare privind profitul a fost publicată și rămâne în vigoare, dar nu mai este valabilă, se furnizează o declarație în acest sens și o explicație a motivelor pentru care respectiva previziune sau estimare nu mai este valabilă.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026 aprobat de AGOA din data de 28.04.2026:

Indicator	Bugetat 2026
Venituri din exploatare	-
Cheltuieli de exploatare	90.000
Rezultat din exploatare	(90.000)
Venituri financiare	10.000
Cheltuieli financiare	-
Rezultat financiar	10.000
Venituri totale	10.000
Cheltuieli totale	90.000
Profit/Pierdere înainte de impozitare	(80.000)
Impozit pe profit	-
Profit net	(80.000)

STK Properties S.A. este un vehicul investițional dedicat dezvoltării proiectului Green Square, astfel încât majoritatea cheltuielilor estimate pentru anul 2026 vor fi aferente dezvoltării proiectului și nu activității curente a exercițiului financiar. În consecință, aceste cheltuieli vor fi capitalizate și vor conduce la creșterea imobilizărilor în curs.

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru exercițiul financiar 2026 nu include fondurile care urmează să fie atrase prin majorarea capitalului social care face obiectul prezentului Prospect.

Veniturile din exploatare sunt estimate la zero, întrucât veniturile din vânzarea unităților locative vor fi recunoscute contabil, conform reglementărilor aplicabile, la momentul transferului riscurilor și beneficiilor semnificative aferente proprietății, respectiv, în principiu, la momentul transferului dreptului de proprietate către cumpărători. Prin urmare, eventualele rezervări, avansuri sau pre-vânzări realizate anterior acestui moment nu determină recunoașterea veniturilor din vânzări.

Cheltuielile direct legate de producția unităților locative, inclusiv materialele directe, manopera directă, utilitățile utilizate în scopuri tehnologice și cota rațional alocată a cheltuielilor indirecte de producție, vor fi capitalizate în costul proiectului. Cheltuielile de exploatare bugetate pentru anul 2026 reflectă în principal costurile curente ale Societății, precum auditul, taxele și impozitele, precum și cheltuielile aferente menținerii calității de emitent listat la BVB.

Veniturile financiare sunt estimate la un nivel inferior celui înregistrat în anul 2025, ca urmare a reducerii disponibilităților bănești ce pot fi plasate în instrumente monetare sau depozite.

Pentru întreaga perioadă de derulare a proiectului, respectiv 2026-2029, principalii indicatori economici ai întregului proiect Green Square (la care STK Properties are o cota de participare de 50%) sunt:

1. Costuri de 55 milioane euro (50 de milioane euro bugetul curent de cheltuieli + 5 milioane de euro rezerve de creștere a costurilor);
2. Valoarea rezidențială de aproximativ 50 milioane euro rezultată din suprafața vandabilă de 14.000 mp la prețul mediu de 3.300 euro/mp și din vânzarea a 220 de parcări;
3. Valoarea centrului comercial de 46 milioane de euro pe baza unui Net Operating Income minim de 3,7 milioane euro rezultat din închirierea a 14.500 mp și din venituri conexe (parcare, marketing, advertising) și a unui factor de evaluare de 8%;
4. Valoarea adăugată brută 41 milioane euro din care după scăderea costurilor de finanțare și a impozitului pe profit rezultă un profit net potențial de 30 milioane euro.

SECȚIUNEA 6 STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

6.1 Dacă emitentul face parte dintr-un grup, o organigramă a structurii organizatorice, în cazul în care aceasta nu este inclusă în altă parte în prospectul UE de emisiuni pentru creștere și în măsura în care este necesară pentru înțelegerea activității emitentului ca întreg.

La data prezentului Prospect, structura organizatorică a Emitentului este următoarea:

Societate	Rol în structură	Relația cu Emitentul
STK Financial AFIA S.A.	Administrator al FIA STK Emergent și administrator unic al STK Properties S.A.	Administrator Unic
FIA STK Emergent	Fond de investiții alternative Acționar al STK Properties S.A. (83,328%) și al Emergent Real Estate S.A. (99,99%)	Acționar majoritar (83,328%)
STK Properties S.A.	Vehicul investițional dedicat proiectului Green Square	Emitentul
Emergent Real Estate S.A.	Societate afiliată implicată în dezvoltarea proiectului Green Square	Partener de proiect

Sursa: Emitentul

SECȚIUNEA 7 GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

7.1 Se furnizează următoarele informații privind membrii organelor de administrație, de conducere și/sau de supraveghere, orice membru al conducerii superioare care este relevant pentru stabilirea faptului că emitentul dispune de pregătirea și experiența necesară pentru conducerea activităților sale și, în cazul unei societăți în comandită pe acțiuni, privind asociații cu răspundere nelimitată: (i) numele, adresa de la locul de muncă și funcția persoanelor respective în cadrul emitentului, detalii privind expertiza și experiența de conducere relevante ale acestora și principalele activități desfășurate de acestea în afara societății emitente, dacă activitățile în cauză sunt semnificative pentru emitent; (ii) detalii privind natura oricăror relații de familie existente între oricare dintre aceste persoane; (iii) cel puțin pentru ultimii cinci ani, detalii privind orice condamnare pentru fraudă și incriminare și/sau sancțiune publică oficială adusă/impusă persoanelor respective de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale desemnate). Se indică, de asemenea, dacă persoana în cauză a fost vreodată împiedicată de

o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrație, de conducere sau de supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent. Dacă nu există astfel de informații care trebuie prezentate, se întocmește o declarație precizând acest lucru.

La data Prospectului, societatea este administrată de STK FINANCIAL AFIA S.A., Administrator Unic al Emitentului, al cărei reprezentant permanent pentru administrarea STK PROPERTIES S.A. este domnul Pascu Nicolae. Mandatul curent al Administratorului Unic a început la data de 16.02.2026 și se încheie la data de 16.02.2030, potrivit cu hot. AGOA din data de 16.02.2026.

DI. Pascu Nicolae, în calitate de reprezentant permanent al Administratorului Unic al Emitentului, societatea STK Financial AFIA S.A., își desfășoară activitatea la sediul social al Societății din Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu nr. 3, jud. Cluj, România.

În același timp, dl. Pascu Nicolae este Președinte al Consiliului de Administrație și Director General al STK Financial AFIA S.A. din anul 2005.

DI. Pascu Nicolae are experiență relevantă în administrarea investițiilor și pe piața de capital, fiind manager al fondului de investiții STK Emergent, listat la Bursa de Valori București în anul 2008. Prin funcțiile deținute în cadrul STK Financial AFIA S.A., acesta este implicat în administrarea vehiculelor investiționale din grupul STK Emergent, inclusiv în coordonarea activității STK Properties S.A.

În ultimii cinci ani, nu au existat cazuri de condamnare pentru fraudă, incriminare și/sau sancțiuni publice oficiale aduse de către autoritățile statutare sau de reglementare în dreptul administratorului unic și al reprezentantului acestuia.

De asemenea, nu au existat situații în care persoana în cauză să fi fost împiedicată de o instanță să acționeze ca membru al unui organ de administrație, de conducere sau de supraveghere al unui emitent ori să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent.

SECȚIUNEA 8 INFORMAȚII FINANCIARE

8.1-8.2 Situații financiare. Standardele de contabilitate

Informațiile financiare incluse în prezentul Prospect sunt preluate din situațiile financiare ale Emitentului la 31.12.2024, 31.12.2025 și 31.03.2026, situații întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate.

Situațiile financiare anuale aferente exercițiilor încheiate la 31.12.2024 și 31.12.2025 au fost auditate. Pentru ambele exerciții financiare, opinia auditorului este fără rezerve. Conform acesteia, situațiile financiare auditate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiilor încheiate, în conformitate cu reglementările contabile din România. Situațiile financiare încheiate la 31.03.2026 nu au fost auditate.

Poziția financiară pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2024 și 31.12.2025

Bilanț (lei)	2024	2025	2025/2024
IMOBILIZĂRI CORPORALE	24.892.581	25.713.072	3,30%
ACTIVE IMOBILIZATE	24.892.581	25.713.072	3,30%
CREANȚE	667.570	277.936	-58,37%

INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	1.300.000	569.000	-56,23%
CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	56.598	5.534	-90,22%
ACTIVE CIRCULANTE	2.024.168	852.470	-57,89%
TOTAL ACTIVE	26.916.749	26.565.542	-1,30%
DATORII PE TERMEN SCURT	1.360.054	3.470	-99,74%
DATORII PE TERMEN LUNG	-	-	-
TOTAL DATORII	1.360.054	3.470	-99,74%
Capital subscris vărsat	9.313.800	9.313.800	-
PRIME DE CAPITAL	1.940.375	1.940.375	-
REZERVE DIN REEVALUARE	14.330.861	15.379.108	7,31%
REZERVE	20.122	20.122	-
REZULTAT REPORTAT	(120.698)	(48.464)	-
REZULTATUL EXERCITIULUI	72.235	(42.869)	-
CAPITALURI PROPRII	25.556.695	26.562.072	3,93%
TOTAL PASIV	26.916.749	26.565.542	-1,30%

Sursa: Emitentul

Performanța financiară pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2024 și 31.12.2025

Contul de profit și pierdere (lei)	31.12.2024	31.12.2025	2025/2024
Alte venituri din exploatare	-	390	-
VENITURI DIN EXPLOATARE	-	390	-
Alte cheltuieli de exploatare	60.213	65.756	9,21%
Cheltuieli privind prestațiile externe	53.141	65.263	22,81%
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	462	462	-
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	5.610	31	-99,45%
Alte cheltuieli	1.000	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	60.213	65.756	9,21%
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	(60.213)	(65.366)	8,56%
Venituri din dobânzi	145.460	22.497	-84,53%
VENITURI FINANCIARE	145.460	22.497	-84,53%
CHELTUIELI FINANCIARE	-	-	-
REZULTAT FINANCIAR	145.460	22.497	-84,53%
VENITURI TOTALE	145.460	22.887	-84,27%
CHELTUIELI TOTALE	60.213	65.756	9,21%
REZULTAT BRUT	85.247	(42.869)	-
Impozitul pe profit	13.012	-	-
REZULTAT NET	72.235	(42.869)	-

Sursa: Emitentul



8.3 Auditarea informațiilor financiare

Situațiile financiare anuale aferente anilor 2024 și 2025 au fost auditate de către auditorul financiar independent G2 EXPER SRL., cu sediul social în Dej, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/4477/2008, având cod unic de înregistrare 24725081, înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu numărul FA1152, reprezentată de dl. Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu numărul AF1242.

Raportul de audit aferent exercițiului financiar 2025

Opinie fără rezerve

În opinia noastră, situațiile financiare individuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991, Legea 24/2017 și Regulamentul A.S.F. 5/2018.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Raportul de audit aferent exercițiului financiar 2024

Opinie fără rezerve

În opinia noastră, situațiile financiare individuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2024 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991, Legea 24/2017 și Regulamentul A.S.F. 5/2018.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că



probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru furniza o bază pentru opinia noastră.

Poziția financiară pentru perioada de raportare interimară încheiată la 31.03.2026

Bilanț (lei)	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2026/ 31.03.2025
Active imobilizate	24.632.468	25.713.717	4,39%
Active curente	922.083	841.641	-8,72%
Creanțe	501.372	141.992	-71,68%
Casa și conturi la bănci	420.712	699.648	66,30%
Total activ	25.554.551	26.555.357	3,92%
Capitaluri proprii	25.550.240	26.551.704	3,92%
Capital social	9.313.800	9.313.800	0,00%
Prime de capital	1.940.375	1.940.375	0,00%
Rezerve din reevaluare	14.330.861	15.379.108	7,31%
Rezerve	20.122	20.122	0,00%
Rezultat reportat	-48.464	-91.333	88,46%
Rezultatul exercițiului	-6.454	-10.368	60,64%
Datorii	4.311	3.653	-15,26%
Datorii pe termen lung	-	-	-
Datorii curente	4.311	3.653	-15,26%
Total capitaluri proprii și datorii	25.554.551	26.555.357	3,92%

Sursa: Emitentul

Performanța financiară pentru perioada de raportare interimară încheiată la 31.03.2026

Contul de profit și pierdere (lei)	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2026/ 31.03.2025
Venituri exploatare	-	-	-
Cheltuieli exploatare	14.681	17.118	16,60%
Rezultat din exploatare	-14.681	-17.118	16,60%
Venituri financiare	8.227	6.750	-17,95%
Cheltuieli financiare	-	-	-
Rezultat financiar	8.227	6.750	-17,95%
Ajustări de valoare	-	-	-
Venituri totale	8.227	6.750	-17,95%
Cheltuieli totale	14.681	17.118	16,60%
Rezultat înainte de impozitare	(6.454)	(10.368)	-
Impozit pe profit/venit	-	-	-
Rezultat net	(6.454)	(10.368)	-

Sursa: Emitentul



8.4 Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

8.4.1 Se include, de asemenea, o descriere a oricărei modificări semnificative a poziției financiare a grupului care s-a produs de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare auditate sau informații financiare interimare sau se include o declarație negativă adecvată.

Conducerea Emitentului declară că, în cursul exercițiului financiar 2026 nu au avut loc modificări semnificative ale poziției financiare.

8.5 Informații financiare pro forma

Nu este cazul

SECȚIUNEA 9 RAPORTUL ADMINISTRATORILOR, INCLUSIV, DUPĂ CAZ, RAPORTAREA INFORMAȚIILOR PRIVIND DURABILITATEA (NUMAI PENTRU EMITENȚII CU CAPITALIZARE BURSIERĂ DE PESTE 200 000 000 EUR)

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 10 POLITICA DE DISTRIBUIRE A DIVIDENDELOR

10.1 O descriere a politicii emitentului în materie de distribuire a dividendelor și orice restricții în acest sens aflate în vigoare, precum și o descriere a politicii de răscumpărare a acțiunilor.

La data prezentului Prospect, Emitentul nu are o politică de distribuire a dividendelor.

Beneficiul net realizat de Emitent se va repartiza de către Adunarea Generală a Acționarilor la finele fiecărui exercițiu financiar. Cota de beneficiu destinată plății dividendelor se va repartiza proporțional cu numărul acțiunilor deținute de fiecare acționar. În cazul în care emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora și Adunarea Generală a Acționarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi. Potrivit Legii Pieței de capital, acestea se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situațiilor financiare anuale aferente fiecărui exercițiu financiar încheiat. În cazul în care Adunarea Generală nu stabilește un termen de plată, dividendele se vor datora la plată în maximum 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial. Partea a IV-a a hotărârii Adunării Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

Societatea nu a distribuit în ultimii 3 ani dividende.

La data prezentului Prospect, Societatea nu are o politică de răscumpărare a acțiunilor, nu derulează și nu are aprobat niciun program de răscumpărare a propriilor acțiuni.

SECȚIUNEA 11 DETALII PRIVIND OFERTĂ SAU ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

11.1 Termenele și condițiile ofertei

Se precizează valoarea totală a ofertei, condițiile care reglementează oferta, calendarul preconizat, modalitățile de solicitare a subscrierii și procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere

Valoarea totală a ofertei este de 11.176.560 lei. Oferta are ca obiect un număr de până la 4.656.900 acțiuni ordinare, nominative și dematerializate nou-emise, cu valoarea nominală de 1 RON fiecare, aferente

operațiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar aprobată prin decizia Administratorului Unic nr. 3/23.06.2026, în baza delegării de competențe de către AGEA întrunită la data de 28.04.2026.

Acțiunile sunt oferite la prețul de emisiune de 2,4 lei/acțiune, din care 1 leu reprezintă valoarea nominală și 1,4 lei reprezintă prima de emisiune.

Valoarea ofertei, respectiv valoarea așteptată a veniturilor în numerar în urma derulării ofertei în ipoteza în care toate acțiunile puse în vânzare se vor subscrie, este de 11.176.560 lei. În cazul subscrierii integrale a Ofertei, valoarea cu care se va majora capitalul social al Emitentului este de 4.656.900 lei, de la 9.313.800 lei, la 13.970.700 lei. Diferența dintre valoarea totală a veniturilor și valoarea nominală cu care se majorează capitalul social, în valoare de 6.519.660 lei, reprezintă primă de emisiune.

Procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate.

În cadrul Ofertei nu sunt înregistrate drepturi preferențiale de subscriere altele decât drepturile de preferință alocate acționarilor STK PROPERTIES S.A. înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 8 iulie 2026 și care vor putea fi exercitate în Oferta Publică aferentă operațiunii de majorare a capitalului social. De asemenea, nu sunt înregistrate drepturi negociabile sau drepturi neexercitate.

În Ofertă poate participa orice acționar deținător de acțiuni ordinare înscris în registrul acționarilor ținut de către Depozitarul Central la Data de Înregistrare, respectiv la sfârșitul zilei de 8 iulie 2026. Fiecărui acționar îndreptățit i-a fost alocat un număr de drepturi de preferință egal cu numărul de acțiuni ordinare deținut la Data de Înregistrare. Numărul de acțiuni noi care pot fi subscribe de un acționar în baza exercitării drepturilor de preferință se calculează prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere, respectiv 0,5, cu rotunjire la cel mai apropiat număr întreg inferior în cazul în care rezultatul produsului nu este un număr întreg.

Descrierea detaliată a modalităților de publicare a rezultatelor ofertei și data publicării

Rezultatele subscrierilor în operațiunea de majorare de capital vor fi făcute publice pe pagina emitentului de pe site-ul BVB – simbol STKP, printr-un raport curent care va fi publicat în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă, în timp ce notificarea finală privind rezultatele operațiuni de majorare a capitalului social va fi publicată pe pagina de internet a BVB și comunicată către ASF în termen de 5 Zile Lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă.

Se furnizează informații cu privire la locul în care investitorii pot subscrie acțiunile sau își pot exercita dreptul de preemțiune, metoda și datele limită pentru plata, respectiv livrarea valorilor mobiliare, durata perioadei de valabilitate a ofertei, inclusiv eventualele modificări ale acestora, indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere și o descriere a procesului de depunere a cererilor, împreună cu data emiterii de noi acțiuni.

În conformitate cu decizia Administratorului Unic din data de 23.06.2026, operațiunea de majorare a capitalului social se derulează în două etape, la același preț de emisiune de 2,4 lei/acțiune în fiecare etapă.

În prima etapă, cele 4.656.900 acțiuni nou emise vor putea fi subscribe în baza exercitării drepturilor de preferință în cadrul Ofertei guvernate de prezentul prospect. Potrivit cu prevederile deciziei Administratorului Unic privind majorarea de capital social, drepturile de preferință nu sunt tranzactionabile. Fiecare acționar înregistrat la data de înregistrare aferentă majorării de capital social poate achiziționa un număr de acțiuni egal cu numărul drepturilor de preferință deținute înmulțit cu rata de subscriere (0,5). În cazul în care din calculul matematic numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris

în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior.

Perioada de ofertă, în care se vor putea subscrie acțiunile nou emise în baza exercitării drepturilor de preferință, este de 15 zile lucrătoare, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului, respectiv, de la data de 25.08.2026 până la data de 14.09.2026 inclusiv, între orele 9:30 și 17.30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00. Perioada de Ofertă nu poate fi prelungită.

Acțiunile nou-emise rămase nesubscrise la finalul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință vor fi ofertate într-o a doua etapă a operațiunii de majorare a capitalului social, respectiv în cadrul unui plasament privat adresat către un număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b). A doua etapă nu este guvernată de prezentul prospect. Termenii și condițiile de desfășurare a celei de-a doua etape vor fi stabiliți prin decizia Administratorului Unic al Societății, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la finalizarea primei etape a majorării capitalului social. Decizia va fi adusă la cunoștința publicului printr-un raport curent, publicat pe site-ul Bursei de Valori București în următoarea zi lucrătoare după adoptarea acesteia. Cea de-a doua etapă se va încheia în termen de cel mult 20 zile lucrătoare de la data adoptării deciziei Administratorului Unic privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare a acesteia.

Prețul de subscriere în cadrul celei de-a doua etape va fi egal cu prețul de subscriere din prima etapă, respectiv 2,4 lei/acțiune, conform Deciziei Administratorului Unic nr. 3 din 23.06.2026. Acțiunile nou emise rămase nesubscrise în urma încheierii celei de a doua etape, dacă va fi cazul, vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic prin care se va constata rezultatul operațiunii de majorare a capitalului social și se va aproba modificarea Actului Constitutiv în consecință.

Semnarea Formulelor de Subscriere, respectiv transmiterea de ordine de subscriere reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor Ofertei așa cum se regăsesc în Prospect și în Formulele de Subscriere în integralitatea lor. Prin subscrierea în Ofertă, fiecare investor garantează față de Emitent și Intermediar / Participant că este un investor care poate achiziționa în mod legal acțiunile ofertate în jurisdicția sa de reședință, fără restricții sau limitări. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prevederilor Prospectului sau a legii aplicabile nu va fi valabilă și va fi anulată.

Intermediarul ofertei sau Participanții prin care se realizează subscrierea au dreptul să solicite orice documente suplimentare în scopul îndeplinirii obligațiilor de respectare a regulilor de „cunoaștere a clientelei” conform normelor și procedurilor interne de identificare a clienților.

Comisioanele de intermediere aferente subscrierilor sunt stabilite de fiecare Participant în parte. Emitentul și Intermediarul Ofertei nu percep subscriitorilor comision de subscriere în Ofertă.

Procedura de subscriere

Subscrierea în cadrul ofertei de acțiuni nou emise aferente operațiunii de majorare a capitalului social al STK PROPERTIES S.A. se realizează astfel:

(1) Investitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central și nu într-un cont de tranzacționare deschis la un Participant / Intermediar (societate de servicii de investiții financiare) pot subscrie în ofertă numai prin intermediul SSIF GOLDRING S.A., cu sediul social în Târgu-Mureș, str. Tudor

Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite și depune Formularul de Subscriere (i) în format fizic, prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau personal la adresa sediului social sau a agențiilor sale din Cluj Napoca (Str. Samuil Micu nr. 1A ap. 2), Sibiu (str. Nicolaus Olahus nr. 5 corp A, parter), **completat, semnat olografic de către investitor și în două exemplare originale**, respectiv (ii) prin email, la adresa subscrieri@goldring.ro completat și semnat cu semnătură electronică extinsă încorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Indiferent de modalitatea de transmitere a documentelor, vor fi luate în considerare doar Formularele de Subscriere însoțite de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect, care sunt înregistrate de către Intermediar până în ultima zi a perioadei de subscriere, ora 13:00. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formulelor de Subscriere semnate electronic și trimise prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în Contul Colector al Ofertei, respectiv contul Emitentului deschis la Banca BRD cod IBAN RO63BRDE130SV21298001300.

(2) Investitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a a Depozitarului Central, respectiv în **conturi de investiții deschise la un Participant / Intermediar** (societatea de servicii de investiții financiare) vor putea subscrie în ofertă numai prin intermediarul autorizat de către ASF la care aceștia dețin acțiuni, în fiecare zi lucrătoare din perioada de subscriere, între orele 9.30 și 17.30, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00.

Efectuarea și acceptarea acestor subscrieri se va realiza cu respectarea prevederilor prezentului prospect și cu reglementările interne intermediarului aplicabile preluării, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și politicile Intermediarului prin care investitorul participă la Ofertă. Fiecare Participant va fi singur responsabil pentru respectarea prevederilor prezentului Prospect, inclusiv pentru validarea subscrierilor și decontarea tranzacțiilor realizate în urma acceptării subscrierilor.

(3) Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea a III-a a Depozitarului Central (conturi ale Participantilor) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central S.A., plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.

Acțiunile Oferite vor putea fi subscrise proporțional cu numărul de drepturi de preferință deținute. Pentru fiecare două acțiuni ordinare deținute la data de înregistrare, se poate subscrie 1 acțiune nou emisă, rata de subscriere fiind de „0,5”. Numărul maxim care poate fi subscris de un investitor se calculează prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere. În cazul în care din calculul matematic numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior.

Numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un investitor poate fi aflat și prin contactarea Intermediarului la care investitorul are deschis un cont de investiții sau Intermediarul Ofertei în cazul în care investitorul deține drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central.

Orice persoană fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă poate subscrie în Ofertă cu condiția să dețină drepturi de preferință conform celor prezentate anterior. Orice subscriere făcută de către o persoană care nu a avut calitatea de acționar la Data de Înregistrare nu va fi validată, urmând ca suma de bani aferentă subscrierii să fie returnată respectivei persoane, în termen de 5 zile lucrătoare de la data de închidere a perioadei de ofertă.

Documente însoțitoare și elemente de procedură pentru investitorii care subscriu în Ofertă având drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central:

Subscriitorii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central vor transmite către intermediarul ofertei, Formularul de Subscriere conform prevederilor de mai sus, însoțit de dovada achitării contravalorii acțiunilor noi subscribe sub forma documentului justificativ de plată și, respectiv, următoarele documente:

- a. Pentru persoanele fizice rezidente / nerezidente care subscriu în nume propriu:
 - Carte de identitate / buletin / carte de identitate provizorie respectiv, pentru persoane fizice nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE – copie
- b. Pentru persoanele fizice care subscriu prin reprezentant:
 - Documentul de identitate al persoanei reprezentate (investitorului): Carte de identitate / buletin / carte de identitate provizorie, respectiv, pentru persoane fizice nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE – copie;
 - Documentul de identitate – buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoana fizică rezidentă, sau pașaport pentru împuternicit persoana fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie);
 - Procura în forma autentică pentru semnarea Formularului de Subscriere (original, traducere legalizată dacă este cazul, și copie).
- c. Pentru investitori persoane fizice aflate sub curatelă sau sub tutelă:
 - Documentul de identitate al persoanei care subscrie în numele investitorului precum și al investitorului – buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoana fizică rezidentă, sau pașaport pentru împuternicit persoana fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie);
 - Pașaport și/ sau legitimație de ședere (copie) pentru persoana care subscrie în numele investitorului pentru cetățeni străini, respectiv carte de identitate pentru cetățeni UE;
 - Actul juridic care instituie tutela sau, după caz, curatela specială sau curatela (copie).
- d. Pentru persoanele juridice rezidente / nerezidente care subscriu în nume propriu:
 - Certificatul de înmatriculare eliberat de Registrul Comerțului sau instituție echivalentă (copie)
 - Certificat Constatator eliberat de Registrul Comerțului sau instituție echivalentă cu cel mult 30 de Zile Lucrătoare anterioare datei subscrierii (original, copie și traducere legalizată, dacă este cazul)
 - Împuternicire / Mandat în original și copie pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberată în condițiile actului constitutiv, sau dovada că acesta este reprezentant legal al persoanei juridice, cu drept de reprezentare individuală (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) și traducere legalizată dacă este cazul;
 - Document de identitate (buletin, carte de identitate, pașaport pentru cetățeni străini sau carte de identitate provizorie al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice (original și copie).

e. Persoane juridice rezidente / nerezidente care subscriu prin intermediul unei alte persoane juridice rezidente:

- Document de identificare, i.e. certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie) sau echivalent, însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (sau echivalent) pentru persoana juridică care dorește să efectueze subscrierea (copie și traducere legalizată, dacă este cazul);

- Document de identificare, i.e. certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie), însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii pentru persoana juridică care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește să efectueze subscrierea (original și copie);

- Mandat/ordin din partea societății care dorește efectuarea subscrierii pentru efectuarea subscrierii (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);

- Împuternicire/Mandat pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberat în condițiile actului constitutiv, sau dovada că aceasta este reprezentant legal al societății, cu drept de reprezentare individuală (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);

- Buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicitul/împuterniciții persoanei juridice care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește efectuarea subscrierii (original și copie).

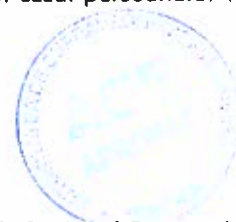
f. pentru persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare investiții în baza unui contract de administrare portofoliu:

- Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;
- Pașaport sau carte de identitate pentru cetățeni ai UE/ SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente;
- Mandat de reprezentare (original și copie);

Pentru societatea de administrare investiții:

- Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
- Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii

- Procura / mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovadă că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) – în original și orice alte documente conforme cu originalul certificate de reprezentantul legal al persoanei juridice;



- Documente de identificare (buletin / carte de identitate / pașaport în cazul cetățenilor străini, Carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).

g. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente sau nerezidente:

Pentru persoana juridică care administrează respectiva entitate:

- Actul / actele prin care entitatea a fost autorizată de Autoritatea de Supraveghere competentă;
- Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
- Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 zile lucrătoare înainte de data subscrierii

- Procura/ mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere, acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovadă că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) – în original și orice alte documente conforme cu originalul certificate de reprezentant legal al persoanei juridice;

- Documente de identificare (buletin / carte de identitate / pașaport în cazul cetățenilor străini, Carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).

Toate documentele menționate anterior, respectiv Formularul de Subscriere în original completat și semnat olografic sau electronic cu semnătură electronică extinsă încorporată conform prevederilor Legii 455/2001, dovada plății contravalorii acțiunilor subscribe și documentele însoțitoare vor fi transmise fie prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau personal la sediul social al Intermediarului sau al agențiilor sale din Cluj Napoca (Str. Samuil Micu nr. 1A ap. 2), Sibiu (str. Nicolaus Olahus nr. 5 corp A, parter), fie prin email la adresa subscrieri@goldring.ro, cu mențiunea pe plic, respectiv la subiectul mesajului, „Pentru majorarea capitalului social al STK PROPERTIES S.A.”.

Oricare ar fi metoda de transmitere a acestor documente, pentru validarea subscrierii, acestea trebuie să fie înregistrate la sediul Intermediarului Ofertei doar în Perioada de subscriere menționată în prezentul prospect. Intermediarul Ofertei va verifica formularele de subscriere recepționate și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect.

Documentele într-o altă limbă decât limba română sau limba engleză vor fi însoțite de o traducere legalizată a acestora în limba română sau în limba engleză.

Documentele de identificare ale persoanelor fizice (i.e. buletin, carte de identitate, pașaport etc.) vor fi prezentate în original doar în cazul în care subscrierea se face prin depunerea Documentației pentru subscriere personal la sediul Intermediarului sau al agențiilor sale. De asemenea, **toate copiile puse la dispoziție în contextul subscrierii vor conține mențiunea „Conform cu originalul” și semnătura (în clar și olograf) a persoanei care depune Documentele pentru subscriere.**

(A) Validarea subscrierilor

Validarea subscrierilor efectuate de investitori care au drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central se va face de către Intermediarul Ofertei după verificarea documentelor prezentate de investitor, după verificarea existenței drepturilor de preferință precum și a încasării contravalorii acțiunilor subscribe

în contul Emitentului. Pentru validarea subscrierilor, lista acționarilor cu dețineri de acțiuni STK PROPERTIES S.A. în Secțiunea I a Depozitarului Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate fiecăruia dintre aceștia va fi comunicată Intermediarului de către Emitent, care o va solicita Depozitarului Central.

Răspunderea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni pe care îl poate subscrie un acționar subscrisor cu dețineri în Secțiunea I revine Intermediarului Ofertei. Răspunderea pentru evidența, confirmarea și gestionarea sumelor încasate de către Emitent în Contul Colector, precum și evidența și plata sumelor rezultate din retragerea subscrierilor în condițiile introducerii de suplimente la Prospect revine Emitentului.

Validarea subscrierilor efectuate printr-un Participant (Intermediar) în baza unui contract de servicii de intermediere financiară încheiat cu un investitor subscrisor va fi realizată de respectivul intermediar în condițiile respectării prevederilor legale și ale prezentului Prospect. Subscrierile vor fi validate numai după verificarea deținerilor drepturilor de preferință de către fiecare Investitor, răspunderea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni pe care îl poate subscrie un acționar revenind intermediarului prin care se realizează subscrierea. Fondurile bănești vor fi decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunii zilnice de decontare.

De asemenea, responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Intermediarului prin care s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei.

Responsabilitatea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni noi pe care îl poate subscrie un acționar cu dețineri în Secțiunea III a Depozitarului Central revine Participantului respectiv.

Plata acțiunilor subscrise de către acționari cu dețineri în Secțiunea II și Secțiunea III ale Depozitarului Central se va face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central.

Condiții de validare a subscrierilor

Subscrierile pentru acțiunile noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru acțiunile noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar investitorii vor fi anunțați cu privire la acest fapt în condițiile prevăzute în contractul de prestări de servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul, respectiv cu Intermediarul Ofertei.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara Perioadei de subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate. Emitentul sau Intermediarul nu vor fi ținuti răspunzători dacă, din motive independente de aceștia, Contul colector nu este efectiv creditat cu sumele reprezentând valoarea acțiunilor noi subscrise înainte de ora 13:00 a ultimei zile a Perioadei de subscriere.

Subscrierile din cadrul ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de derulare a ofertei, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017, respectiv a introducerii de suplimente la Prospectul de ofertă. În acest caz, investitorul își poate retrage acceptul pentru subscriere în termen de trei zile lucrătoare de la publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă în condițiile prevăzute în prezentul Prospect. Retragerea acceptului pentru subscriere poate fi numai integrală, nu și parțială.

În cazul în care un investitor subscrie o cantitate mai mare de acțiuni decât i se cuvin, subscrierea va fi considerată validă pentru numărul de acțiuni care i se cuvin, iar diferența dintre valoarea subscrisă și valoarea acțiunilor pe care era îndreptățit să le subscrie îi va fi returnată. Returnarea sumelor se face de către Emitent, în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data de încheiere a perioadei de ofertă în care s-a realizat subscrierea respectivă.

În cazul în care un investitor achită o sumă mai mică decât contravaloarea acțiunilor subscrise, atunci subscrierea este considerată validă pentru numărul de acțiuni corespunzător sumei virate. În cazul în care un investitor achită o sumă mai mare decât contravaloarea acțiunilor subscrise, subscrierea va fi considerată validă pentru numărul de acțiuni subscrise, diferența urmând să fie rambursată în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data de încheiere a perioadei de ofertă în care s-a realizat subscrierea respectivă.

Alte precizări privind termenii, condițiile și derularea Ofertei

Formularul de Subscriere și Formularul de Retrageră a Acceptului de a subscrie în Ofertă, Prospectul în integralitatea sa și decizia ASF de aprobare a Prospectului, vor fi disponibile atât electronic, pe pagina de internet a Intermediarului (<https://www.goldring.ro/consultanta/>), a Emitentului (<https://www.stk.ro/relatii-investitori/>) și a BVB – simbol STKP, cât și pe suport de hârtie la sediul Intermediarului Ofertei din Târgu-Mureș, str. Tudor Vladimirescu 56A, Jud. Mureș, cod 540014, precum și la sediul Emitentului din Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu nr. 3.

La finalul operațiunii, acțiunile nou emise rămase nesubscrise vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic care va constata rezultatul operațiunii de majorare de capital social, va aproba modificarea capitalului social prin majorarea acestuia cu valoarea acțiunilor efectiv subscrise și va dispune întreprinderea tuturor demersurilor necesare modificării Actului Constitutiv, respectiv înregistrării și publicării acestei modificări. Raportul Emitentului cu privire la rezultatul operațiunii va fi transmis către ASF, BVB și publicat pe paginile de internet ale Emitentului, Intermediarului Ofertei și BVB cu respectarea cerințelor și termenelor prevăzute de legislația în vigoare.

Prezentul prospect nu constituie o ofertă sau invitație făcută de Emitent sau Intermediarul Ofertei sau în numele lor de a subscrie acțiuni în jurisdicțiile unde această ofertă sau invitație nu este autorizată sau este restricționată în orice mod sau pentru potențiali Investitori ce nu pot subscrie în mod legal. Persoanele care decid să subscrie Acțiuni în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Indiferent de modalitatea aleasă, subscrierea în această Ofertă în conformitate cu prezentul Prospect reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare ale Ofertei și a prezentului Prospect în întregime, investitorul respectiv confirmând că a primit, citit, înțeles și acceptat termenii și condițiile prezentului Prospect și că a subscris în acord cu acestea. Intermediarul Ofertei și intermediarii prin care se subscrie în Ofertă trebuie să își informeze investitorii cu privire la condițiile de derulare a Ofertei. Aceștia sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea condițiilor de derulare a Ofertei menționate în prezentul Prospect și a reglementărilor ASF.

Revocarea Ofertei

Potrivit art. 12 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ASF poate dispune interzicerea Ofertei în termen de un an de la închiderea ofertei publice prin (a) revocarea aprobării Prospectului, dacă constată că derularea Ofertei se face cu încălcarea prevederilor legale, dacă apreciază că circumstanțele ulterioare deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au motivat-o și/ sau dacă ofertantul informează ASF că retractează Oferta înainte de lansarea anunțului de ofertă; sau prin (b) anularea aprobării Prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false ori care au indus în eroare.

ASF poate suspenda Oferta în condițiile legii, suspendarea acesteia oprind curgerea perioadei de derulare. În conformitate cu prevederile art. 32, alin (1) lit. d) al Regulamentului UE nr. 1129/2017 privind Prospectul,

Autoritatea de Supraveghere Financiară are competența de a suspenda oferta publică timp de cel mult 10 zile lucrătoare consecutive, dacă există motiv întemeiat să suspecteze încălcarea prevederilor regulamentului sus-numit. Potrivit art. 13 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicată, cu modificările și completările ulterioare, la ridicarea sau la încetarea suspendării, derularea ofertei publice va fi reluată.

O descriere a posibilităților de reducere a subscrierii și a modului de rambursare a sumelor excedentare plătite de subscriitori.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toata Perioada de derulare a ofertei, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017 a introducerii de suplimente la prospectul de ofertă. În acest caz, investitorul își poate retrage subscrierea în termen de trei Zile Lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Aczeptului de subscriere în Ofertă în condițiile prevăzute în prezentul Prospect.

Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscrise efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere în conformitate cu prevederile prezentului Prospect vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii. Contul bancar indicat în Formularul de subscriere pentru rambursarea sumelor cuvenite în condițiile prezentului Prospect va trebui să aparțină investitorului subscriitor.

Toate comisioanele incidente plăților efectuate către acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia.

Detalii privind quantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri (exprimat fie în număr de valori mobiliare, fie în valoarea globală a investiției).

Cuantumul maxim al subscrierii unui acționar este egal cu numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în baza exercitării drepturilor de preferință deținute înmulțit cu prețul de emisiune, 2,4 lei/acțiune. Numărul maxim de acțiuni nou emise pe care îl poate subscrie un acționar îndreptățit se calculează ca produsul dintre numărul total de acțiuni deținute la data de înregistrare și rata de subscriere „0,5”. În cazul în care din calculul matematic numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior. Pentru a putea subscrie o acțiune nou emisă, acționarii îndreptățiți trebuie să dețină două drepturi de preferință.

Cuantumul minim al unei subscrieri va fi de 2,4 lei.

În Ofertă pot fi efectuate subscrieri multiple, cu condiția ca fiecare subscriere să fie însoțită de un singur document doveditor pentru plata acțiunilor subscrise. Nu pot fi cumulate mai multe ordine de plată pentru aceeași subscriere.

Indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere, dacă investitorii sunt autorizați să își retragă subscrierea.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toata Perioada de Subscriere, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017 a introducerii de suplimente la prospectul de ofertă.

Emitentul este obligat să publice un supliment la Prospect în cazul în care intervine un factor semnificativ, o eroare materială sau inexactitate materială privind informațiile cuprinse în Prospect care ar putea influența evaluarea valorilor mobiliare, cu condiția ca acestea să fi apărut sau să se fi constatat înainte să expire perioada de valabilitate a ofertei.

De asemenea, Emitentul poate modifica termenii prospectului cu respectarea dispozițiilor Regulamentului UE 1129/2017 și a regulamentelor europene emise în legătură cu acesta.

Orice cerere de modificare a prospectului va fi depusă la ASF cu cel puțin 3 Zile Lucrătoare anterioare ultimei zile de derulare a Ofertei. În cazul suplimentelor referitoare la preț sau la alte elemente ale Prospectului, cu excepția termenului de închidere a Ofertei, ASF este în drept să prelungească perioada de derulare a Ofertei, astfel încât să existe cel puțin două zile lucrătoare de la publicarea suplimentului până la închiderea Ofertei. După aprobarea de către ASF, suplimentul va fi publicat pe pagina de internet a Intermediarului (<https://www.goldring.ro/consultanta/>) și pe pagina emitentului de pe site-ul BVB – simbol STKP) și pe site-ul propriu al Emitentului (www.stk.ro) În situația publicării unui supliment la Prospect, investitorii care au dreptul de retragere a subscrierii conform prevederilor legale vor fi contactați de intermediarul prin care au subscris până la sfârșitul primei zile lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul.

În caz de supliment / modificare a prospectului, investitorul își poate retrage subscrierea în termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă întocmit în două exemplare originale și împreună cu documentele însoțitoare prevăzute pentru Formularul de Subscriere, la sediul Intermediarului unde a fost depus anterior Formularul de Subscriere, respectiv la adresa de email subscrieri@goldring.ro completat și semnat cu semnătură electronică extinsă încorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică.

Formularul de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă este disponibil, atât electronic, pe pagina de internet a Intermediarului (<https://www.goldring.ro/consultanta/>), a BVB – simbol STKP și pe site-ul propriu al Emitentului (www.stk.ro) cât și pe suport de hârtie la sediul Intermediarului Ofertei din Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu 56A, Jud Mureș, cod 540014, și la sediul Emitentului.

Metoda și datele-limită pentru plată, respectiv livrarea valorilor mobiliare

Investitorii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central, care vor subscrie prin intermediul GOLDRING S.A vor achita acțiunile subscrise cu respectarea procedurilor de subscriere descrise anterior în Contul Colector, respectiv contul Emitentului deschis la BRD cod IBAN RO63BRDE130SV21298001300.

Dovada achitării prețului acțiunilor subscrise de către un investitor care deține acțiuni ale Emitentului în Secțiunea 1 a Depozitarului Central se face prin documentul justificativ de plată care dovedește că prețul a fost integral transferat prin virament bancar în contul colector deschis de Emitent, care, la rubrica, detalii va conține Codul Numeric Personal / seria pașaportului / codul unic de înregistrare sau echivalent al investitorului și numărul de acțiuni subscrise. **Investitorul trebuie să ia în considerare și să își asume eventualele comisioane de transfer bancar.**

Contul bancar din care se va face transferul sumelor aferente subscrierii trebuie să fie același cu contul bancar menționat în Formularul de subscriere și titularul de cont va fi subscriitorul însuși.

În ceea ce privește subscriitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a și a III-a a Depozitarului Central, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central completate de politicile Intermediarului prin care se subscrie.

Astfel, pentru subscrierile realizate printr-un participant/ intermediar autorizat de către ASF la care investitorii dețin acțiuni ale Emitentului, sumele aferente acțiunilor subscrise vor fi virate de către investitori conform procedurilor indicate de participantul/intermediarul respectiv, iar decontarea sumelor plătite se realizează direct între Participant/Intermediar și Depozitarul Central S.A..

Pentru validarea subscrierii, acțiunile subscrise vor trebui constatate ca plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

Emitentul nu percepe comisioane sau taxe suplimentare subscriitorilor în ofertă. De asemenea, Intermediarul nu percepe comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă, în afara taxelor și comisioanelor percepute, în mod curent, de instituțiile pieței de capital care vor fi în sarcina subscriitorilor.

Alți Participanți pot aplica comision la subscriere.

Data emisiunii

Ulterior finalizării operațiunii de majorare de capital social, Administratorul Unic va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, ASF și Registrul Comerțului în vederea înregistrării majorării capitalului social.

Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central, referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F. După confirmarea Depozitarului Central cu privire la finalizarea procesării evenimentului corporativ, Emitentul va înregistra acțiunile nou emise și la celelalte instituții relevante (ASF, ORC).

Decontarea subscrierilor validate în cadrul Ofertei efectuate în baza exercitării drepturilor de preferință de către Investitorii care dețin acțiuni în Secțiunea 2 la momentul subscrierilor se va realiza conform reglementărilor Depozitarului Central privind procesarea evenimentelor corporative.

Pentru investitorii care au subscris prin SSIF Goldring S.A. în baza drepturilor de preferință înregistrate în Secțiunea 1 a Depozitarului Central la momentul subscrierii, un centralizator al subscrierilor validate se va transmite Depozitarului Central până la ora 18:00 a ultimei zile a perioadei de subscriere.

Pe baza subscrierilor realizate prin sistemul Depozitarului Central corespunzătoare drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii în Secțiunile II și III ale Depozitarului Central, precum și a subscrierilor valide realizate prin intermediul SSIF GOLDRING S.A. corespunzătoare drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii în Secțiunea 1, rezultatul subscrierilor se va înregistra în următoarea Zi Lucrătoare de la încheierea perioadei de subscriere și va fi comunicat ASF și pieței în termenele prevăzute de lege.

În conformitate cu prevederile deciziei Administratorului Unic nr. 3 din 23.06.2026, acțiunile rămase nesubscrise în urma încheierii ambelor etape ale majorării capitalului social vor fi anulate.

11.2. Planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare

11.2.1 Procedura de notificare a subscriitorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat și informații din care să reiasă dacă tranzacționarea poate să înceapă înainte de această notificare.

Având în vedere caracteristicile și condițiile ofertei, validarea subscrierii reprezintă confirmarea asupra numărului de acțiuni care urmează să fie alocat subscriitorului, care va fi egal cu numărul de acțiuni

subscrise. Data de la care poate începe tranzacționarea acțiunilor alocate va fi comunicată pe pagina de internet a BVB de către Depozitarul Central.

11.2.2 În măsura în care emitentul are cunoștință despre aceste informații, se indică dacă principalii săi acționari sau membri ai organelor sale de conducere, de supraveghere sau de administrație intenționează să subscrie la ofertă sau dacă orice altă persoană intenționează să subscrie peste 5 % din ofertă.

Emitentului nu îi sunt cunoscute informații cu privire la intenții sau angajamente de subscriere în cadrul Ofertei de către acționarii săi.

11.3. Stabilirea prețului

11.3.1 Indicarea prețului la care vor fi oferite valorile mobiliare.

Acțiunile sunt oferite la prețul de emisiune de 2,4 lei/acțiune, din care 1 leu reprezintă valoarea nominală și 1,4 lei reprezintă prima de emisiune. Prețul de emisiune a acțiunilor oferite a fost stabilit prin decizia Administratorului Unic nr. 3 din data de 23.06.2026, în baza delegării de competențe de către AGEA întrunită la data de 28.04.2026, fiind comunicat atât prin raportul curent privind prevederile Deciziei Administratorului nr. 3/23.06.2026 publicat pe pagina BVB, precum și prin prezentul Prospect.

11.4. Plasarea și subscrierea

11.4.2 -11.4.3 Se prezintă orice angajament ferm de a subscrie mai mult de 5 % din ofertă și toate caracteristicile semnificative ale contractelor de subscriere și plasare. Se includ denumirea și adresa entităților care sunt de acord să subscrie sau să plaseze emisiunea în baza unui angajament ferm sau a unor contracte care prevăd o obligație de mijloace. Indicarea caracteristicilor semnificative ale contractelor, inclusiv cotele, precum și numele și adresa coordonatorilor ofertei. În cazul în care nu este subscrisă întreaga emisiune, se include o declarație privind partea neacoperită. Se indică valoarea globală a comisionului de subscriere și a comisionului de plasare. Numele și adresa agenților de plată și a depozitarilor din fiecare țară implicată.

Nu este cazul, nu s-au înregistrat angajamente ferme pentru subscrierea a mai mult de 5% din ofertă

11.5 Admiterea la tranzacționare

11.5.1 Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o astfel de piață de creștere sau în cadrul unui astfel de sistem, caz în care se indică piețele în cauză. Aceste informații se precizează fără a se lăsa impresia că admiterea la tranzacționare va fi în mod necesar aprobată. Se indică, dacă sunt cunoscute, datele cele mai apropiate la care vor fi admise la tranzacționare valorile mobiliare.

• Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMT administrată de BVB.

11.5.2 Dacă este cazul, informații detaliate privind orice entități care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare, asigurând lichidități prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalelor caracteristici ale angajamentului lor.

Nu este cazul

11.5.3 Numele și adresa agenților de plată și a depozitarilor din fiecare țară implicată.

Registrul Acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul social în București, sector 1, Soseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, cod postal 011141, România.

Contul Colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu Drepturi de preferință este deschis la BRD, cod IBAN RO63BRDE130SV21298001300.

SECȚIUNEA 12 INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND ACȚIUNILE

12.1.1 O descriere a tipului și clasei valorilor mobiliare oferite publicului, inclusiv numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare («ISIN»).

Oferta are ca obiect un număr maxim de 4.656.900 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată de către STK PROPERTIES S.A.. Codul ISIN al acțiunilor Emitentului este: ROSDB8LKFR41.

12.1.2 legislația în temeiul căreia au fost emise acțiunile obiect al ofertei

Acțiunile oferite au fost emise în baza cadrului de reglementare din România aplicabil, respectiv al Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, al legislației aplicabile emitenților de instrumente financiare și operațiuni de piață (Legea 24/2017 republicată cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul ASF nr. 5/2018, cu modificările și completările ulterioare) și al legislației privind prospectul de emisiune pentru valori mobiliare (Regulamentul UE 2017/1129 cu modificările și completările ulterioare, inclusiv modificat prin Regulamentul UE 2024/2809 și Regulamentele delegate UE 979/2019 și 980/2019, ultimul fiind modificat prin Regulamentul delegat UE 2026/773)

12.1.3 Moneda de emisiune

Prețul de emisiune și valoarea nominală a acțiunilor ofertate sunt exprimate în LEI (RON), moneda națională a României.

12.1.4 Drepturile aferente acțiunilor, procedura de exercitare a drepturilor în cauză și orice restricție care se aplică acestor drepturi

1. Dreptul la dividende

Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Dreptul la dividende aparține acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul hotărârii AGOA.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescrierea intervine în favoarea societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se va solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impunerii, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplică asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impunerii, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți. Termenul de declarare este data de 25, inclusiv, a lunii următoare celei în care s-a plătit venitul, prin formularul 100 "Declarație privind obligațiile de plata la bugetul de stat".

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute din România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implica adeziunea acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de Acțiuni prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii Acțiunilor subscrise.

2. Drepturile de vot;

Fiecare Acțiune emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în AGA. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în AGA sunt acei acționari înregistrați în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central la Data de Referință, stabilită conform prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile datei adunării generale căreia i se aplică.

În situația acțiunilor asupra cărora s-au constituit garanții reale mobiliare, dreptul de vot aparține proprietarului.

Acționarii înregistrați în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central la Data de Referință pot participa la Adunările Generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, pe baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10) - (16) din Legea 24/2017, republicată.

3. Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie;

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia. Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85¹ alin (1) din Legea 24/2014 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificată prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor sau a Consiliului de Administrație/Administratorului Unic în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul;
- publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă Emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni nou-emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul/modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul. Operațiunea de majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.

4. Dreptul de participare la profiturile emitentului;

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de alocare de acțiuni cu titlu gratuit acționarilor existenți. Distribuirea acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine acționarului în ipoteza majorărilor de capital social prin incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

5. Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;

Acest drept poate fi valorificat de către acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participare a fiecăruia la capitalul social vărsat.

6. Clauzele de răscumpărare

Acționarii se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

7. Clauzele de conversie

Emitentul declară că nu există valori mobiliare convertibile în acțiuni ale Emitentului. Emitentul nu deține acțiuni emise de acesta. Emitentul nu are în circulație valori mobiliare convertibile, de schimb sau care au atașate warante cu indicarea procedurilor de conversie, schimb sau subscriere în acțiuni.

12.1.5 O descriere a tuturor restricțiilor impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare

Nu este cazul.

12.1.6 După caz, informațiile menționate la articolul 5 alineatul (3) din Directiva (UE) 2024/2810 a Parlamentului European și a Consiliului (*).

Nu este cazul, Emitentul nu are structuri de acțiuni cu drepturi de vot multiple.

12.1.7 Un avertisment conform căruia legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a emitentului ar putea avea un impact asupra venitului obținut din valorile mobiliare.

Investiția propusă nu atrage un tratament fiscal diferit, altul decât cel impus de Codul Fiscal.

Se recomandă potențialilor investitori ca înainte de a decide asupra oportunității achiziționării Acțiunilor să-și consulte proprii consultanți financiari și/sau fiscali cu privire la reglementările fiscale specifice fiecăruia dintre ei, inclusiv incidenta tratatelor de evitare a dublei impunerii, precum și cu privire la potențiale modificări ale legislației fiscale.

Potrivit legislației fiscale din România, respectiv prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată, art. 94, veniturile din dividende precum și câștigurile din transferul titlurilor de valoare se includ în categoria veniturilor din investiții și se supun reglementărilor fiscale privind impozitul pe venit.

12.1.8 Dacă este cazul, informații privind valorile mobiliare suport și, după caz, privind emitentul valorilor mobiliare suport.

Nu este cazul.

12.1.9 Dacă este cazul, pentru certificatele de depozit emise pentru acțiuni, informații în conformitate cu secțiunea 1 din anexa 5 și cu secțiunea 1 din anexa 13 la prezentul regulament.

Nu este cazul.

12.1.10 Dacă aceste persoane sunt diferite de emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare, inclusiv identificatorul entității juridice («LEI») în cazul în care ofertantul are personalitate juridică.

Nu este cazul. Ofertantul este același cu Emitentul valorilor mobiliare.

12.1.11 Dacă este cazul, impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE.

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 13 MOTIVUL OFERTEI ȘI MODUL DE UTILIZARE A VENITURILOR OBTINUTE DIN OFERTĂ

13.1-13.3 Se furnizează informații referitoare la motivele ofertei și, după caz, se indică valoarea netă estimată a veniturilor obținute, defalcată pe principalele utilizări prevăzute, în ordinea descrescătoare a priorității. În cazul în care preconizează că veniturile estimate nu vor fi suficiente pentru finanțarea tuturor obiectivelor avute în vedere, emitentul trebuie să indice sursele și valoarea fondurilor suplimentare necesare. Trebuie să se furnizeze, de asemenea, informații detaliate despre utilizarea veniturilor obținute, în special în cazul în care sunt utilizate pentru achiziționarea de active altfel decât pe parcursul desfășurării normale a activității, pentru finanțarea achiziționării anunțate a altor întreprinderi sau pentru rambursarea, reducerea sau răscumpărarea unor datorii. Se furnizează o explicație a modului în care veniturile obținute din ofertă sunt în concordanță cu strategia de afaceri și cu obiectivele strategice.

Motivele Ofertei: Așa cum precizează și Decizia Administratorului Unic nr. 3 din data de 23.06.2026, luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA din data de 28.04.2026 de aprobare a operațiunii, majorarea capitalului social are drept scop atragerea de resurse pentru dezvoltarea proiectului imobiliar mixt **Green Square**.

Proiectul este situat în centrul cartierului „Bună Ziua” din Cluj Napoca și integrează un ansamblu de 209 apartamente, o galerie comercială desfășurată pe 20.000 mp pe 3 niveluri, 502 locuri de parcare și alte facilități de cartier rezidențial precum parc și creșă. Dezvoltatorii proiectului sunt Emitentul, STK Properties S.A. și Emergent Real Estate S.A., societăți controlate de fondul STK Emergent. Proiectul „Green Square” se află în faza de execuție, lucrările fiind demarate în cursul anului 2026 în baza autorizației de construire obținute în trimestrul III 2025 și este estimat a se finaliza în termen de 3 ani.

Valoarea netă estimată a veniturilor obținute: 11.176.560 lei în cazul în care toate acțiunile nou emise și oferate vor fi subscrise.

Utilizarea fondurilor: integral pentru finanțarea dezvoltării proiectului Green Square.

Maniera efectivă de alocare a sumelor atrase prin majorare va fi determinată în funcție de cuantumul sumelor atrase prin majorare și având în vedere considerente de prioritate, oportunitate și eficiență economică.

Dacă sumele atrase în operațiunea de majorare a capitalului social cu aport în numerar nu vor fi suficiente pentru finalizarea investiției, conducerea Societății preconizează că acestea vor fi suplimentate din surse bancare sau de la alți investitori.

Veniturile obținute din ofertă sunt în deplină concordanță cu strategia de afaceri a Societății, întrucât operațiunea de majorare a capitalului social are ca scop susținerea financiară a investiției în proiectul Green Square, a cărui finalizare și valorificare reprezintă obiectivul strategic major al Emitentului.

SECȚIUNEA 14 DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT

14.1 O declarație a emitentului din care să reiasă că, în opinia sa, capitalul său circulant este suficient pentru obligațiile sale actuale sau, în caz contrar, care să explice cum propune emitentul să asigure capitalul circulant suplimentar necesar.

Persoana responsabilă din partea Emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență.

Capitalul circulant la 31.03.2026, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente (841.641 lei) și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an (3.653 lei) este în valoare de 837.988 mii lei.

Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.

SECȚIUNEA 15 CONFLICTELE DE INTERESE

15.1 Se furnizează informații referitoare la orice interese aferente emisiunii, precizând conflictele de interese, detaliile persoanelor implicate și natura intereselor.

Emitentul nu are cunoștință de interese particulare ale unor terțe persoane fizice sau juridice, nici de existența unor conflicte de interese care ar putea influența semnificativ oferta.

SECȚIUNEA 16 DILUAREA ȘI PARTICIPAȚIA DUPĂ EMISIUNE

Se prezintă o comparație între participarea la capitalul social și drepturile de vot ale acționarilor existenți înainte și după majorarea capitalului rezultată în urma ofertei publice, în ipoteza că acționarii actuali nu subscriu noile acțiuni și, separat, în ipoteza că acționarii actuali își exercită dreptul.

Dată fiind acordarea de drepturi de preferință tuturor acționarilor în cadrul operațiunii de majorare de capital social, prezenta Emisiune / Oferta nu conduce la diluarea automată a deținerilor acționarilor. În consecință, în ipoteza în care acționarii actuali își exercită dreptul de a subscrie în ofertă, nu se înregistrează diluarea deținerilor acestora. În ipoteza în care un acționar care deține, cu titlu exemplificativ, 1,00% din capitalul social al Emitentului își exercită integral dreptul de preferință în cadrul majorării capitalului social, participația sa va rămâne neschimbată ulterior finalizării acesteia, dacă oferta va fi subscriasă integral, respectiv va reprezenta în continuare 1,00% din capitalul social al Emitentului.

Însă, în măsura în care unii dintre acționarii Emitentului nu vor subscrie acțiuni noi în cadrul Ofertei, în mod evident participația acestora va scădea, deținerile acestora fiind „diluare”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării. Cu caracter

exemplificativ, deținerea de 1,00% în capitalul social al Emitentului anterior majorării de capital descrisă în prezentul Prospect va fi diluată la 0,67% ulterior majorării de capital, în ipoteza nesubscrierii acționarului în cauză și a subscrierii Ofertei în integralitatea sa, procentul de diluare fiind de 33,33%.

SECȚIUNEA 17 Documente disponibile

17.1-17.20 declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a prospectului UE de emisiuni pentru creștere, pot fi consultate, după caz, următoarele documente: (i) actul constitutiv și statutul actualizate ale emitentului; (ii) toate rapoartele, corespondența și alte documente, evaluări și declarații întocmite de un expert la solicitarea emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în prospectul UE de emisiuni pentru creștere. Indicarea site-ului pe care pot fi consultate documentele.

În perioada de valabilitate a prezentului Prospect, Prospectul, formularele de subscriere și retragere a acceptului de subscriere și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe pagina Emitentului de pe site-ul Burselor de Valori București (simbol STKP), pe site-ul Intermediarului ofertei (<https://www.goldring.ro/consultanta/>) și pe site-ul propriu al Emitentului (<https://www.stk.ro/relatii-investitori/>). De asemenea, aceste documente pot fi consultate și în format fizic, la sediul social al Emitentului sau al Intermediarului, zilnic pe întreaga perioadă de derulare a operațiunii obiect al prezentului Prospect, în intervalul orar 10:00 - 14:00. Pentru consultarea documentelor aferente operațiunii pe suport de hârtie, persoanele interesate sunt solicitate să își programeze vizita prin email, la adresa office@stk.ro sau telefonic, la numărul de telefon 0264.591.982 pentru accesul la documentele operațiunii în format fizic la sediul Emitentului și, respectiv, prin email, la adresa goldring@goldring.ro sau telefonic, la numărul de telefon 0724 899 499, la sediul Intermediarului.

EMITENT

STK PROPERTIES S.A.

prin

STK FINANCIAL AFIA S.A., Administrator Unic

Nicolae Pascu, reprezentant permanent



INTERMEDIAR

GOLDRING S.A., SSIF

prin

Director General

Virgil Adrian Zahlan

