

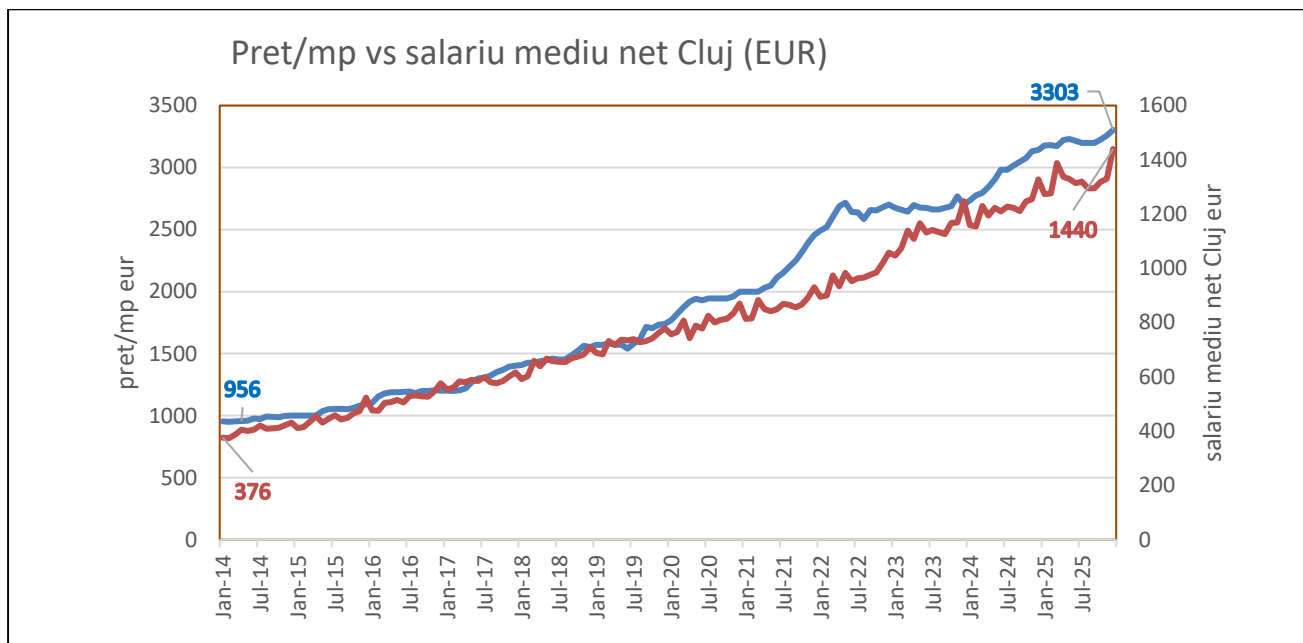
Fondul de Investiții STK Emergent –Date preliminare 2025

1. Mediul economic

Cea mai importantă expunere a fondului este pe sectorul imobiliar, prin intermediul participațiilor deținute în Emergent Real Estate SA și STK Properties, care dezvoltă pe terenul deținut proiectul *Green Square*, cu o suprafață supratărană construită de 36,500 mp. În trimestrul 3 al anului 2025 a fost obținută autorizația de construire, urmând ca anul 2026 să fie anul demarării construcției efective, cu termen estimat de finalizare 2029.

Evoluția pieței imobiliare a fost ascendentă, dar ritmul de creștere al prețurilor la imobilele rezidențiale s-a temperat la 5% în anul 2025, față de o medie anuală de 10.5% în perioada 2012 – 2025.

Driverul principal al prețurilor este evoluția salariilor, corelația fiind aproape perfectă, după cum se poate observa în graficul de mai jos:



Salariul mediu net în județul Cluj a fost de 1,440 euro în luna decembrie (potrivit raportărilor INSSE), în creștere cu 8% față de anul 2024, în timp ce în perioada ianuarie 2014 – decembrie 2025 salariul mediu net a crescut cu 287%, de la 376 euro.

Prețul apartamentelor (conform datelor publicate de imobiliare.ro) a crescut cu 5% în anul 2025 și cu 251% față de ianuarie 2014, de la 956 EUR/mp la 3,300 EUR/mp.

Anticipăm ca tendința de temperare a creșterii se va menține și în anul 2026 datorită lipsei spațiului de manevră a bugetului de stat pentru a susține creșteri salariale semnificative.

STK FINANCIAL AFIA SA

400423, Cluj-Napoca, Mihai Veliciu nr. 3, tel./fax 0264591982, www.stk.ro, office@stk.ro

Operator date cu caracter personal nr. 30711, Autorizația ASF nr. 94/28.03.2018,

Nr. Reg. ASF PJR07¹AFIAA/120008 , CIF 17772595, J12/2600/2005, Capital social: 913.724 lei

2. Situații financiare

Situațiile financiare anuale preliminare la 31.12.2025 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).

a) Situația poziției financiare

Bilanțul preliminar al Fondului la 31.12.2025, conform standardelor internaționale de raportare financiară IFRS se prezintă astfel:

-lei-					
Conform IFRS:	31.12.2025	Pondere (%)	31.12.2024	Pondere (%)	Variație '25 vs '24
Active non curente					
Active financiare imobilizate evaluate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global	46,476,407	49.30%	48,339,067	54.56%	-3.85%
Active curente					
Active financiare circulante evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, evaluate în mod obligatoriu la valoarea justă	15,053,005	15.97%	8,082,296	9.12%	86.25%
Creante din operațiuni cu titluri	-	-	-	-	-
Disponibilități bănești și echivalente ale acestora	32,741,252	34.73%	32,179,717	36.32%	1.74%
TOTAL ACTIVE	94,270,664	100.00%	88,601,079	100.00%	6.40%
Capitaluri proprii	94,063,312	99.78%	88,365,726	99.73%	6.45%
Total datorii curente	207,353	0.22%	235,353	0.27%	-11.90%
TOTAL PASIVE	94,270,664	100.00%	88,601,079	100.00%	6.40%

Active financiare imobilizate evaluate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global cuprind titlurile deținute de Fond la societățile imobiliare STK Properties SA și Emergent Real Estate SA. Societatea STK Properties SA este listată pe piața AERO a Bursei de Valori București, astfel încât este evaluată la valoarea de piață de la 31.12.2025. Societatea Emergent Real Estate SA este evaluată la valoarea justă dată de un raport de evaluare realizat de un evaluator extern avizat ANEVAR la 31.12.2024.

Categoria *Active financiare circulante evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, evaluate în mod obligatoriu la valoarea justă* în sumă de 15 milioane lei cuprinde, în principal, acțiuni ale companiilor listate la Bursa de Valori București.

Disponibilitățile bănești în sumă de 32.7 mil. au rămas aproximativ la același nivel cu finalul anului 2024.

Capitalurile proprii au crescut cu 6.45% față de 2024 datorită creșterii capitalului privind unitățile de fond.

b) Situația contului de profit sau pierdere

Comparativ cu anul anterior, la finalul anului 2025 contul de profit sau pierdere preliminar al Fondului, conform standardelor internaționale de raportare financiară IFRS, se prezintă astfel:

-lei-

Conform IFRS:	31.12.2025	31.12.2024	Var (%)
Câștiguri nete din active financiare circulante evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, evaluate în mod obligatoriu la valoarea justă	577,382	842,057	-31%
Venituri din dividende	94,843	150,287	-37%
Venituri din dobânzi	885,194	925,975	-4%
Venituri nete din diferențe de curs valutar	832,596	-	n.a.
Alte venituri din exploatare	-	-	n.a.
Total Venituri nete	2,390,015	1,918,320	-55%
Cheltuieli privind imobilizările financiare cedate	-	-	n.a.
Pierderi nete din active financiare circulante evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, evaluate în mod obligatoriu la valoarea justă	-	-	n.a.
Comisioane de administrare, onorarii, cheltuieli bancare	2,608,120	2,435,641	44%
Cheltuieli nete din diferențe de curs valutar	-	264	n.a.
Total Cheltuieli nete	2,608,120	2,435,905	44%
Rezultat net al exercițiului financiar	-218,105	-517,585	-120%

Activitatea investițională și speculativă a Fondului a adus venituri financiare de 2.4 milioane lei.

Veniturile financiare au fost generate de activitatea de tranzacționare la BVB (24.2%), de plasamente monetare în proporție de 37% și diferențe de curs valutar: 34.8%.