

# Fondul de Investiții STK Emergent – Date preliminare 2021

## 1. Mediul economic

Resursele fondului sunt plasate în acțiuni ale companiilor listate sau care urmează a fi listate, precum și în active imobiliare în scopul dezvoltării unui proiect imobiliar aflat în curs de autorizare. Astfel, principalii factori care influențează în mod direct evoluția activelor fondului sunt piața imobiliară și evoluția piețelor de capital.

Piața imobiliară din Cluj Napoca (locația activelor imobiliare ale fondului) se află pe un trend multianual de creștere, cu prețuri medii de vânzare care au atins maxime istorice la finalul anului 2021. O imagine în acest sens ne oferă site-ul imobiliare.ro care calculează un indice al evoluției prețurilor.



Pe parcursul anului 2021 o parte din activele fondului au fost plasate în acțiuni ale companiilor nou venite pe bursă în scopul de a crea expunere pe sectoarele care produc în mod activ creștere economică, cum ar fi industria IT, dar și domeniile agricol sau transporturi.

## 2. Situații financiare

Situațiile financiare anuale preliminare la 31.12.2021 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).

### a) Situația poziției financiare

Bilanțul preliminar al Fondului la 31.12.2021, conform standardelor internaționale de raportare financiară IFRS se prezintă astfel:

	-lei-				
Conform IFRS:	31.12.2021	(%)	31.12.2020	(%)	2021 vs 2020
<b>Active non curente</b>					
Alte titluri imobilizate evaluate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global	37,840,961	54.49%	32,979,223	54.90%	114.74%
<b>Active curente</b>					
Titluri la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere (deținute în vederea tranzacționării)	24,620,440	35.45%	3,938,383	6.60%	625.14%
Creanțe din operațiuni cu titluri	239,027	0.34%			
Disponibilități bănești și echivalente ale acestora	6,744,085	9.71%	23,150,763	38.50%	29.13%
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>69,444,512</b>	<b>100%</b>	<b>60,069,370</b>	<b>100.00%</b>	<b>115.61%</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>68,951,160</b>	<b>99.29%</b>	59,567,832	99.20%	115.75%
<b>Datorii Curente</b>	<b>493,352</b>	<b>0.71%</b>	500,537	0.80%	98.56%
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>69,444,512</b>	<b>100%</b>	<b>60,069,370</b>	<b>100.00%</b>	<b>115.61%</b>

Alte titluri imobilizate evaluate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global cuprind în principal titlurile deținute la societățile STK Properties SA și Emergent Real Estate SA. Acestea sunt evaluate după standardele internaționale de evaluare conform Regulamentului nr. 7/2020. Astfel, se folosește o valoare justă dată de un raport de evaluare realizat de un evaluator extern avizat ANEVAR. Creșterea de 14.74% a acestor active este în concordanță cu evoluția pieței imobiliare, +16.4% în ultimul an conform imobiliare.ro.

Categoria *Titluri la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere (deținute în vederea tranzacționării)*, în sumă de 24.6 milioane lei, cuprindea în principal acțiuni ale companiilor nou listate la Bursa de Valori București, domeniul IT având o pondere de peste 50%. Disponibilitățile bănești au scăzut ca urmare a acestor investiții, astfel că am creat expunere pe sectoare cu potențial de creștere.

Capitalurile proprii au crescut cu 15% față de 2020, iar în valoare absolută creșterea este de 9.37 milioane lei cu o contribuție de 4.8 mil lei din investițiile imobiliare și 4.5 milioane din plasamentele în acțiuni.

## b) Situația contului de profit sau pierdere

Comparativ cu anul anterior, la finalul anului 2021 contul de profit sau pierdere preliminar al Fondului, conform standardelor internaționale de raportare financiară IFRS se prezintă astfel:

-lei-

<b>Conform IFRS:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var (%)</b>
Câștiguri nete din instrumente financiare tranzacționate sau deținute în vederea tranzacționării, la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	5,854,743	334,032	1653%
Venituri din dividende	143,422	20,000	617.11%
Venituri din dobânzi	9,731	70,760	-86.25%
Venituri nete din diferențe de curs valutar	444,672	54,046	722.77%
<b>Total Venituri nete</b>	<b>6,452,568</b>	<b>478,838</b>	<b>1247.55%</b>
Pierdere netă din instrumente financiare tranzacționate, sau deținute în vederea tranzacționării la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	-	0	n.a.
Comisioane de administrare, onorarii, cheltuieli bancare, alte cheltuieli	1,930,978	1,865,669	3.50%
<b>Total Cheltuieli nete</b>	<b>1,930,978</b>	<b>1,865,669</b>	<b>3.50%</b>
<b>Rezultat net al exercițiului financiar</b>	<b>4,521,590</b>	<b>-1,386,831</b>	<b>n.a.</b>

Titlurile financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere au adus venituri de 5.85 milioane lei ca urmare a creșterii valorii la bursă a investițiilor făcute, în principal din creșterile înregistrate de acțiunile companiilor listate în anul 2021.

Veniturile totale au crescut de 13 ori, în timp ce cheltuielile fondului au crescut cu 3.5%, ceea ce a permis realizarea unui profit net din activitatea de investiții pe piața de capital de 4.5 milioane lei.