



Raportul Auditorului Independent

Către investitorii Fondului deschis de investiții BT Real Estate administrat de
BT Asset Management SAI SA

Raportul privind auditul situațiilor financiare

Opinia noastră

În opinia noastră, situațiile financiare oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Fondului deschis de investiții BT Real Estate („Fondul”) administrat de BT Asset Management SAI SA („Societatea”) la data de 31 decembrie 2019, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie ale acestuia pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană și Norma Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, cu modificările și completările ulterioare („Norma ASF 39/2015”).

Opinia noastră este în concordanță cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit emis în data de 31 martie 2020.

Situațiile financiare auditate

Situațiile financiare ale Fondului conțin:

- situația poziției financiare la 31 decembrie 2019;
- situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
- situația modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;

PricewaterhouseCoopers Audit S.R.L.
Ana Tower, etaj 24/3, Bd. Poligrafiei nr. 1A, sector 1, 013704 București, România
EUID ROONRC.J40/17223/1993, C.I.F. RO4282940, capital social 7.630 Lei
T: +40 21 225 3000, F: +40 21 225 3600
www.pwc.ro



- situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată; și
- note la situațiile financiare, care includ politicile contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:

- Total capitaluri proprii: 1.038.632 euro;
- Profitul net al exercițiului financiar: 140.095 euro.

Societatea care administrează Fondul are sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Emil Racoviță, numărul 22, etaj 1 + mansardă, Județul Cluj, România și codul unic de identificare fiscală 17269861.

Bazele opiniei

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European cu modificările și completările ulterioare („Regulamentul”) și Legea 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative cu modificările și completările ulterioare („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Independența

Suntem independenți față de Fond conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Regulamentul și Legea. Ne-am îndeplinit responsabilitățile de etică profesională conform Codului IESBA și cerințelor de etică ale Regulamentului și ale Legii.

Cu bună credință și pe baza celor mai bune informații, declarăm că nu am furnizat Fondului alte servicii decât cele de audit în perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2019 și 31 decembrie 2019.

Aspect cheie al auditului

Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță în desfășurarea auditului situațiilor financiare pentru perioada curentă. Aceste aspecte au fost analizate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre, și nu emitem o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie al auditului	Modul în care auditul nostru a analizat aspectul cheie
Evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere Fondul deține investiții în acțiuni tranzacționate pe o piață reglementată din alt stat membru care clasificate drept active financiare recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere. Determinarea valorii juste a activelor financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere este considerat un aspect cheie al auditului datorită ponderii acestor active financiare în totalul activului net al Fondului și datorită judecăților aplicate de către conducere asupra estimării valorii juste. Valoarea justă a activelor financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere a fost clasificată de Nivel 1 conform IFRS 13 „Măsurarea valorii juste” reprezentând prețul investițiilor respective cotate pe o piață activă la data evaluării. Nota 2.6 – „Active și datorii financiare” și Nota 10.9 – „Evaluarea la valoarea justă a instrumentelor financiare” din situațiile financiare furnizează informații detaliate despre valoarea justă a activelor financiare.	Am evaluat și testat pe bază de eșantion modul de funcționare și eficacitatea controalelor cheie, legate de principalele activități efectuate de Fond cu privire la activele financiare recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere: achiziții și vânzări de instrumente financiare și evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă. În vederea validării numărului de instrumente financiare deținute de Fond pe fiecare emitent în parte la data bilanțului, am efectuat proceduri de confirmare a acestor dețineri cu terțe părți desemnate drept custode a acestor instrumente financiare. Pentru acțiunile tranzacționate pe o piață reglementată din alt stat membru, am comparat prețurile cotate existente pe piețele reglementate la 31 decembrie 2019 cu prețurile de piață utilizate de conducere în procesul de determinare a valorii juste.

Raportare privind alte informații inclusiv Raportul Anual

Administratorii sunt responsabili pentru alte informații. Alte informații cuprind Raportul Anual, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră privind situațiile financiare nu acoperă alte informații, incluzând Raportul Anual.

Conducerea este responsabilă cu întocmirea Raportului Anual în conformitate cu articolul 194 din Regulamentul ASF nr. 9 din 29 mai 2014 privind autorizarea și funcționarea societăților de administrare a investițiilor, a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare și a depozitelor organismelor de plasament colectiv în valori mobile („Regulament ASF 9/2014”) ce conține și informațiile cerute de articolele 8 - 13 din Norma ASF 39/2015.

În legătură cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim aceste alte informații menționate mai sus și, în acest demers, să apreciem dacă aceste alte informații sunt în mod semnificativ în neconcordanță cu situațiile financiare sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate într-un mod semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Anual, responsabilitatea noastră este de a aprecia dacă acesta a fost întocmit și în conformitate cu Norma ASF 39/2015, articolele 8-13.

În baza activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului, în opinia noastră:

- informațiile prezentate în Raportul Anual pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță cu situațiile financiare;
- Raportul Anual a fost întocmit și în conformitate cu Norma ASF 39/2015, articolele 8-13.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Fond și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Anual. Nu avem nimic de raportat referitor la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea răspunde pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană și Norma ASF 39/2015 și pentru controalele interne pe care conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare fără denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Fondului de a-și continua activitatea, prezentând dacă este cazul, aspectele referitoare la continuarea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază contabilă, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Fondul sau să înceteze operațiunile, fie nu are o alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare în ansamblu, nu au denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate determina, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional în decursul auditului. De asemenea, noi:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății cu privire la Fond.
- Evaluăm gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare al utilizării de către conducere a principiului continuității activității ca bază contabilă și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții

care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Fondului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Fondul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, incluzând descrierile aferente și măsura în care tranzacțiile și evenimentele care stau la baza situațiilor financiare sunt reflectate în mod fidel.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, arile planificate și desfășurarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice relevante privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența, și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie ale auditului. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport privind alte cerințe legale și de raportare

Numirea auditorului

Am fost numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății din data de 14 decembrie 2015 ca să audităm situațiile financiare ale Societății pentru exercițiile financiare



aferente anilor 2016 – 2019 și suntem auditori și pentru Fondul deschis de investiții BT Real Estate. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019.

Auditorul financiar responsabil pentru efectuarea auditului în baza căruia a rezultat acest raport al auditorului independent este Ana-Maria Butucaru.

Ana-Maria Butucaru

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS) :
Auditor financiar: Butucaru Ana-Maria
Registrul public electronic: AF3378

Ana-Maria Butucaru

Auditor financiar înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF3378

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: PricewaterhouseCoopers Audit S.R.L.
Registrul public electronic: FA6

În numele

PricewaterhouseCoopers Audit SRL

Firmă de audit înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA6

București, 31 martie 2020

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII
BT REAL ESTATE**

**SITUAȚII FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT
LA 31 DECEMBRIE 2019**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE
RAPORTARE FINANCIARĂ ADOPTATE DE
UNIUNEA EUROPEANĂ**

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATII FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

CUPRINS

Raportul auditorului independent

Situatia pozitiei financiare	1
Situatia profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global	2
Situatia modificarilor capitalurilor proprii	3 - 4
Situatia fluxurilor de trezorerie	5
Note la situatiile financiare	6 - 36

1. Informatii generale.....	6
2. Sumarul politicilor contabile semnificative	7
3. Numerar si depozite bancare.....	18
4. Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere.....	19
5. Datorii financiare si nefinanciare	19
6. Capital autorizat si subscris	19
7. Castig/(pierdere) net privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	21
8. Cheltuielile fondului.....	21
9. Impozitul pe profit.....	22
10. Managementul riscului financiar	22
11. Remunerarea personalului administratorului.....	33
12. Informatii privind depozitarul.....	34
13. Informatii privind părțile afiliate	34
14. Evenimente ulterioare.....	36

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

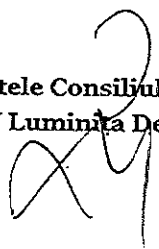
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

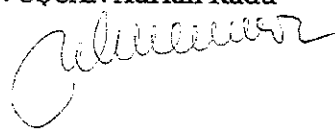
	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Numerar si depozite bancare	3	228.706	1.093.056
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	809.855	3.870.540
Alte active		<u>2.269</u>	<u>10.841</u>
Total active		<u>1.040.830</u>	<u>4.974.437</u>
Datorii financiare		2.129	10.176
Alte datorii		<u>69</u>	<u>325</u>
Total datorii	5	<u>2.198</u>	<u>10.501</u>
Capital social	6	886.789	4.238.231
Prime de capital		151.843	722.035
Diferențe de curs din conversia în moneda de prezentare		<u>-</u>	<u>3.670</u>
Total capitaluri proprii		<u>1.038.632</u>	<u>4.963.936</u>
Total datorii și capitaluri proprii		<u>1.040.830</u>	<u>4.974.437</u>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 17 martie 2020 și au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Lumința Delia



Director Economic
VUȘCAN Adrian Radu



FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

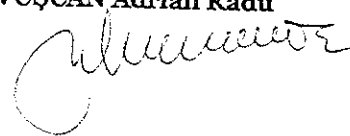
	<u>Nota</u>	<u>2019</u> (EUR)	<u>2019</u> (RON)
Venituri din dobanzi		1	4
Venituri din dividende		5.798	27.559
Castig net privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere	7	147.361	700.423
Pierdere neta privind cursul de schimb		(93)	(440)
Cheltuieli nete cu ajustările pentru depreciere, pierderi așteptate pentru active		(6)	(31)
Alte venituri		<u>2</u>	<u>8</u>
Total venituri nete		<u>153.070</u>	<u>727.555</u>
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	8	(7.347)	(34.919)
Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare		(5.536)	(26.311)
Alte cheltuieli generale		<u>(85)</u>	<u>(406)</u>
Total cheltuieli		<u>(12.968)</u>	<u>(61.636)</u>
Profitul net al exercitiului		<u>140.095</u>	<u>665.887</u>
Diferente de curs valutar din conversia in moneda de prezentare		<u>-</u>	<u>3.670</u>
Profitul global al exercitiului		<u>140.095</u>	<u>669.557</u>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 17 martie 2020 și au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminița Delia



Director Economic
VUȘCAN Adrian Radu



Notele la situațiile financiare de la paginile 6 la 36 fac parte integrantă din aceste situații financiare.
2 din 36

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u> (EUR)	<u>Prime de capital</u> (EUR)	<u>Rezultat reportat</u> (EUR)	<u>Total</u> (EUR)
Sold la 1 august 2019	6	-	-	-	-
Profitul net al exercitiului		-	-	140.095	140.095
Rezultat global total al exercitiului		-	-	140.095	140.095
Repartizare profit in prime de capital		-	140.095	(140.095)	-
Subscriere unitati de fond		886.823	11.754	-	898.577
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(34)	(6)	-	(40)
Sold la 31 decembrie 2019	6	886.789	151.843	-	1.038.632

Notele la situatiile financiare de la paginile 6 la 36 fac parte integrantă din aceste situații financiare.
3 din 36

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

	Nota	Capital social (RON)	Prime de capital (RON)	Rezultat reportat (RON)	Diferențe de curs din conversia în moneda de prezentare (RON)	Total (RON)
Sold la 1 august 2019	6	-	-	-	-	-
Profitul net al exercițiului		-	-	665.887	-	665.887
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	3.670	3.670
Rezultatul global total al exercițiului		-	-	665.887	3.670	669.557
Repartizare profit în prime de capital		-	665.887	(665.887)	-	-
Subscriere unități de fond		4.215.158	55.868	-	-	4.271.026
Răscumpărări și anulări de unități de fond		(162)	(29)	-	-	(191)
Diferențe din conversie		23.235	309	-	-	23.544
Sold la 31 decembrie 2019	6	4.238.231	722.035	-	3.670	4.963.936

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 17 martie 2020 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RITNCAN Luminița Dălia

Director Economic
VUȘCAN Adrian Radu

Notele la situațiile financiare de la paginile 6 la 36 fac parte integrantă din aceste situații financiare.
4 din 36

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u> <u>(EUR)</u>	<u>2019</u> <u>(RON)</u>
Flux de numerar din activitati de exploatare			
Dobânzi primite	1		4
Dividende primite	4.173		19.835
Încasări din vânzări de investiții	456.507		2.169.823
Achiziții de investiții	(1.235.000)		(5.870.080)
Depozite bancare constituite	70.000		334.552
Plăți pentru cheltuieli operaționale	(10.821)		(51.433)
Numerar net folosit în activitatea de exploatare		<u>(715.140)</u>	<u>(3.397.299)</u>
 Flux de numerar din activități de finanțare			
Încasări din emisiunea de instrumente de capitaluri proprii		898.589	4.271.085
Numerar net din activitatea de finanțare		898.589	4.271.085
 Efecte ale diferențelor de curs asupra numerarului și echivalentelor de numerar		(737)	(547)
Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar		182.712	873.239
 Numerar și echivalente de numerar la 1 august	3	<u>—</u>	<u>—</u>
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	3	182.712	873.239

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 17 martie 2020 și au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminița Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

1. INFORMATII GENERALE

Fondul deschis de investiții BT Real Estate („Fondul”) autorizat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia nr. 75 din data de 13 iunie 2019 este înscris în Registrul ASF cu numărul CSCo6FDIR/120113 din 13 iunie 2019 și este administrat de societatea BT Asset Management SAI S.A. („Administrator”), societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM (actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, număr de înregistrare în Registrul ASF PJRo5SAIR/120016 din 29.03.2005. Durata de funcționare a Fondului este nelimitată.

Sediul social al societății de administrare a Fondului este în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Emil Racoviță, numărul 22, etaj I + mansardă, județul Cluj, România. Fondul este operațional începând cu data de 1 august 2019. Banca Transilvania SA, în calitate de Societate mama, întocmeste situații financiare anuale consolidate ale celui mai mare grup de entități din care face parte Fondul iar copii ale situațiilor financiare consolidate pot fi obținute de pe site-ul www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/. Societatea mama are sediul social în Strada George Baritiu, nr 8, Municipiul Cluj, județul Cluj, România.

Depozitarul activelor Fondului este societatea BRD-Groupe Societe Generale („Depozitar”), autorizată de către CNVM prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, număr de înregistrare în Registrul ASF PJR1oDEPR/400007.

Fondul este un fond deschis de investiții de risc ridicat, denominat în Euro, destinat investitorilor dinamici, obiectivele Fondului fiind concretizate în creșterea valorii capitalului investit în vederea obținerii unor rentabilități superioare ratei inflației.

Plasamentele Fondului vizează obținerea unei structuri a portofoliului Fondului în care o pondere de 75% din activele Fondului să fie reprezentată de acțiuni tranzacționate pe piețe europene ale companiilor care activează sau au legătură cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii) construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții; și (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

Fondul este un produs destinat investitorilor cu profil de risc ridicat, dornici de fructificarea activelor proprii prin intermediul pieței acțiunilor cotate. Prin participarea la Fond, investitorii individuali beneficiază de servicii de administrare profesională a investițiilor, minimizarea costurilor și au acces la un portofoliu diversificat și accesibil, participarea la fond fiind posibilă chiar și în condițiile investiției unor sume relativ mici.

Datorită gamei de investiții avute în vedere și fiind denominat în EUR, Fondul se adresează în special investitorilor cunoscători ai pieței de capital, mai puțin conservatori, care urmăresc o expunere față de moneda unică europeană și care se expun riscurilor prezente în operațiunile de pe piața de capital.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

2. SUMARUL POLITICILOR CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate consecvent pentru toate perioadele prezentate, dacă nu este menționat altfel. Aceste situații financiare sunt întocmite având la bază principiul continuității activității.

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Declarație de conformitate

Situațiile financiare ale Fondului au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”) și cu Norma nr. 39 din 28 decembrie 2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor și investițiilor financiare, cu modificările și completările ulterioare („Norma ASF 39/2015”). Situațiile financiare au fost întocmite în baza costului istoric, cu excepția activelor și datoriilor financiare deținute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere, care au fost evaluate la valoarea justă.

2.2. Raționament profesional, estimări și ipoteze contabile semnificative

Întocmirea situațiilor financiare ale Fondului prevede ca Administratorul să aplice raționamentul profesional, estimări și ipoteze care afectează valorile raportate recunoscute în situațiile financiare și în prezentarea datoriilor contingente. Totuși, incertitudinile cu privire la aceste ipoteze și estimări pot duce la rezultate care ar putea necesita o ajustare semnificativă a valorii contabile a activelor sau datoriilor afectate în perioadele viitoare.

Având în vedere faptul ca Fondul face parte din Grupul Financiar Banca Transilvania („societatea mamă”), în vederea consolidării cu societatea mamă, în politicile contabile Fondul a aplicat principiile de evaluare pentru activele financiare similar cu societatea mamă.

Valoarea justă a instrumentelor financiare și recunoasterea initiala

Recunoasterea initiala a activelor și datoriilor financiare este facuta la valoarea justă, ulterior aceasta fiind reevaluată la sfârșitul fiecărei luni. Acolo unde valorile juste ale activelor financiare și datoriilor financiare înregistrate în situația poziției financiare nu pot fi obținute de pe piețele active, ele sunt determinate utilizând alte tehnici de evaluare. Instrumentele financiare la valoarea justă deținute de Fond sunt reprezentate de acțiuni, preturile acțiunilor fiind cele disponibile pe piețele reglementate.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

Clasificarea unităților de fond emise de către Fond drept instrumente de capital

Fondul clasifică unitățile de fond emise drept instrumente de capital ținând cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare” punctele 32.16 A – B și consideră că unitățile de fond îndeplinesc toate condițiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizează periodic clasificarea unităților de fond, ținând cont de faptul că există diferențe între valoarea activului net determinat conform prevederilor Prospectului de emisiune și valoarea activului net determinat conform IFRS. Sumele răscumpărate de către investitori sunt determinate pe baza valorii unitare a activului net calculată în baza prevederilor Prospectului de emisiune, valoarea răscumpărărilor nefiind substanțial diferită de valoarea determinată conform valorii activului net conform IFRS. Mai multe detalii sunt incluse în Nota 2.8 a acestor situații financiare.

2.3. Conversia în monedă străină

(a) Moneda funcțională și de prezentare

Moneda funcțională a Fondului este euro („EUR”), care este moneda de dominare a emisiunii de unitati de fond al Fondului. Performantele Fondului sunt evaluate si lichiditatea sa este administrata in EUR. Asadar, EUR este considerata moneda care reprezinta cel mai fidel efectele economice ale tranzactiilor, evenimentelor si conditiilor care se afla la baza activitatii Fondului. Moneda de prezentare a Fondului este leul romanesc („RON”), iar informativ Fondul a prezentat situatiile financiare si in moneda functionala EUR.

(b) Evaluarea tranzacțiilor și soldurilor

Tranzacțiile în valută străină sunt transformate în moneda funcțională la ratele de schimb valabile la data tranzacțiilor. Diferențele de curs rezultate din încheierea acestor tranzacții exprimate în monedă străină sunt evidențiate în contul de profit sau pierdere la data tranzacțiilor folosind rata cursului de schimb de la această dată.

Activele si datoriile monetare inregistrate in devize la data întocmirii bilanțului contabil sunt transformate în moneda funcțională la cursul comunicat de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) din ziua respectiva.

Diferențele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului și echivalentelor de numerar sunt raportate în cadrul Situației contului de profit și pierdere și alte elemente ale rezultatului global ca parte a câștigului sau pierderii înregistrat în „Castig/(pierdere) net(a) privind diferențele de curs valutar”, iar pentru instrumentele financiare clasificate drept Active financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere diferențele de conversie sunt înregistrate în cadrul „Câștig/(pierdere) net(ă) privind activele financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere”.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

La sfarsitul exercitiului financiar elementele pozitiei financiare se exprima in moneda de prezentare, RON utilizand cursul de evaluare de la sfarsitul anului, iar pentru elementele rezultatului global se utilizeza cursul mediu anual. Diferentele de curs rezultate ca urmare a prezentarii elementelor rezultatului global din situatiile financiare in moneda de prezentare la cursul mediu anual sunt recunoscute in „Profitul/(pierdere) global(a) a exercitiului” in categoria altor elemente ale rezultatului global. Elementele recunoscute in capital propriu in cursul exercitiului financiar sunt convertite folosind cursul de inchidere, diferentele de conversie fiind parte din capitaluri proprii.

Cursul mediu al perioadei folosit pentru conversia in moneda de prezentare a fost 1 EUR: 4,7531 RON pentru perioada 1 august 2019 – 31 decembrie 2019.

Ratele de schimb ale principalelor monede străine au fost:

<u>Moneda</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Euro (EUR)	1: RON 4,7793
Lira sterlina (GBP)	1: RON 5,6088

2.4. Prezentarea situațiilor financiare

Situațiile financiare sunt prezentate în conformitate cu IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”. Fondul a adoptat o prezentare bazată pe lichiditate în cadrul Situației poziției financiare și o prezentare a veniturilor și cheltuielilor în funcție de natura lor în cadrul Situației contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt mai relevante decât alte metode care ar fi fost permise de IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”.

2.5. Standardele noi/revizuite și interpretări

Standarde noi, modificări și interpretări emise, care au intrat în vigoare la 1 ianuarie 2019

Nu există standarde, modificări la standarde sau interpretări care să fie în vigoare pentru perioadele anuale începând de la 1 ianuarie 2019 și care să aibă un efect semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Standarde emise, modificări și interpretări emise după 1 ianuarie 2019 dar care nu sunt încă în vigoare și nu au fost adoptate timpuriu

O serie de noi standarde, modificări la standarde și interpretări intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2020 și nu au fost adoptate timpuriu în pregătirea acestor situații financiare.

- **Modificări aduse Cadrului Conceptual pentru Raportarea Financiară** (emis în 29 martie 2018 și în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2020 sau ulterior). Cadrul conceptual revizuit include un nou capitol privind măsurarea; orientări privind raportarea performanței financiare; definirea și orientarea îmbunătățite, în special definirea unei obligații; și clarificări în domenii importante, cum ar fi rolul administrării, prudenței și incertitudinii de măsurare în raportarea financiară.
- **Definiția unei afaceri - modificări ale IFRS 3** (emise în 22 octombrie 2018 și în vigoare pentru achiziții de la începutul perioadei anuale de raportare care începe la sau după 1 ianuarie 2020). Modificările revizuiesc definiția unei afaceri.
- **Definiția materialității - modificări la IAS 1 și IAS 8** (emise în 31 octombrie 2018 și în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2020 sau ulterior acestei date). Modificările clarifică definiția materialității și modul în care aceasta ar trebui aplicată prin includerea în definiții a clarificărilor care până acum au apărut în altă parte în IFRS.

Nici unul dintre acestea nu se preconizează că va avea un efect semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului.

2.6. Active și datorii financiare

Recunoașterea inițială

Activele financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere sunt înregistrate inițial la valoarea justă. Toate celelalte instrumente financiare sunt înregistrate inițial la valoarea justă ajustată pentru costurile de tranzacționare. Valoarea justă la recunoașterea inițială este cel mai bine reprezentată de prețul tranzacției. Un câștig sau o pierdere la recunoașterea inițială se înregistrează numai în cazul în care există o diferență între valoarea justă și prețul tranzacției, care poate fi evidențiată prin alte tranzacții curente de piață observabile din același instrument sau printr-o tehnică de evaluare a cărei intrări includ numai date din piețele observabile. După recunoașterea inițială, o pierdere de credit așteptată este recunoscută pentru activele financiare măsurate la cost amortizat și pentru investițiile în instrumente de îndatorare măsurate la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, rezultând o pierdere contabilă imediată.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019 (toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Toate achizițiile și vânzările de active financiare care necesită livrare în termenul stabilit de reglementare sau de convenția de piață (cumpărări și vânzări „în mod regulat”) sunt înregistrate la data tranzacției, data la care Fondul se angajează să livreze un activ financiar. Toate celelalte achiziții sunt recunoscute atunci când Fondul devine parte la dispozițiile contractuale ale instrumentului.

Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau pentru a transfera un pasiv într-o tranzacție ordonată între participanții la piață la data evaluării. Cea mai bună dovadă a valorii juste este prețul pe o piață activă. O piață activă este una în care tranzacțiile pentru activ sau datorie au loc cu o frecvență și un volum suficient pentru a furniza informații de stabilire a prețurilor în mod continuu. Valoarea justă a instrumentelor financiare tranzacționate pe o piață activă este evaluată ca produs al prețului cotelat pentru fiecare activ sau pasiv individual și cantitatea deținută de entitate. Acesta este cazul chiar dacă volumul zilnic de tranzacționare al unei piețe nu este suficient pentru a absorbi cantitatea deținută și plasarea comenzilor pentru a vinde poziția într-o singură tranzacție ar putea afecta prețul cotelat.

Costurile de tranzacționare sunt costuri incrementale care pot fi atribuite direct achiziției, emiterii sau cesionării unui instrument financiar. Un cost incremental este unul care nu ar fi fost suportat dacă tranzacția nu ar fi avut loc. Costurile de tranzacționare includ comisioanele și comisioanele plătite agenților (inclusiv angajații care acționează ca agenți de vânzări), consilierii, brokerii și distribuitorii, cotizațiile agenților de reglementare și bursele de valori mobiliare și transferul impozitelor și taxelor. Costurile de tranzacționare nu includ primele sau reducerile datorate, costurile de finanțare sau costurile administrative interne sau de deținere.

Clasificarea și măsurarea ulterioară - categorii de măsurare

Conform IFRS 9, activele financiare se clasifică în următoarele categorii:

- Active financiare recunoscute la valoarea justă prin profit și pierdere („FVTPL”);
- Active financiare evaluate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global („FVOCI”);
- Active financiare evaluate la cost amortizat („AC”).

Clasificarea și măsurarea ulterioară a activelor financiare de datorie depinde de:

- (i) modelul de afaceri al Fondului pentru gestionarea portofoliului de active aferent și
- (ii) caracteristicile fluxului de numerar ale activului.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

(i) *Active financiare - clasificare și măsurare ulterioară - model de afaceri*

Modelul de afaceri poate fi de tipul:

Colectarii fluxurilor de numerar contractuale: conform acestui model se clasifică activele financiare care sunt deținute în vederea colectării fluxurilor de numerar (de exemplu: obligațiuni și titluri de stat precum și depozite bancare). Acestea se evaluează la cost amortizat și intră în calculul periodic de provizionare. Activele clasificate în această categorie pot fie păstrate până la scadență, fie sunt posibile și vânzări cu „frecvență rară”, atunci când profilul de risc al instrumentelor respective a crescut și nu mai corespunde politicii de investiție a Fondului. O creștere a frecvenței vânzărilor într-o anumită perioadă nu este contrară acestui model de afaceri, dacă Fondul poate explica motivele ce au condus la aceste vânzări și poate demonstra că vânzările nu reflectă o modificare a modelului de afaceri actual.

Colectării fluxurilor de numerar contractuale și destinat vânzării: în cadrul acestui model se clasifică activele financiare deținute atât în scop de colectare a fluxurilor de numerar dar care pot să fie și vândute, de exemplu în vederea atingerii unor nevoi de lichiditate sau pentru menținerea unui anumit nivel de randament al dobânzii pe portofoliu. Acestea se evaluează la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global (rezerve) și ele pot fi sub forma titlurilor de stat, obligațiunilor și acțiunilor.

Alte modele de afaceri, incluzând: maximizarea fluxurilor de numerar prin vânzare, tranzacționare, administrarea activelor pe baza valorii juste, instrumente financiare cumpărate în vederea vânzării sau tranzacționării și care se evaluează prin contul de profit și pierdere (titluri de tranzacție, acțiuni tranzacționate, unități de fond etc.). Managementul acestui portofoliu se face pe baza evoluției valorii de piață a activelor respective și include vânzări și cumpărări frecvente în scop de maximizare a profitului, activele fiind desemnate drept FVTPL.

Modelul de afaceri este determinat pentru un grup de active (la nivel de portofoliu) pe baza tuturor dovezilor relevante despre activitățile pe care Fondul se angajează să le efectueze pentru a atinge obiectivul stabilit pentru portofoliul disponibil la data evaluării. Factorii considerați de Fond în determinarea modelului de afaceri includ scopul și compoziția unui portofoliu, experiența trecută cu privire la modul în care au fost colectate fluxurile de trezorerie pentru activele respective, modul în care sunt evaluate și gestionate riscurile, modul de evaluare a performanței activelor și modul în care managerii sunt compensați.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

(ii) *Active financiare - clasificarea și măsurarea ulterioară - caracteristicile fluxului de numerar*

În cazul în care modelul de afacere al Fondului presupune deținerea activelor pentru a colecta fluxuri de trezorerie contractuale Fondul evaluează dacă fluxurile de trezorerie reprezintă numai plăți de capital și dobândă („SPPI”). La realizarea acestei evaluări, Fondul analizează dacă fluxurile de trezorerie contractuale sunt compatibile cu un aranjament pe bază de împrumut, adică dobânda include exclusiv riscul de credit, valoarea în timp a banilor, alte riscuri de creditare de bază și marja de profit.

În cazul în care termenii contractuali introduc expunerea la risc sau volatilitate, ce este incompatibilă cu un acord de împrumut de bază, activul financiar este clasificat și măsurat la FVTPL. Evaluarea SPPI se efectuează la recunoașterea inițială a unui activ și nu este ulterior reevaluată.

Investiții în titluri de capital

Activele financiare care îndeplinesc definiția capitalului propriu din perspectiva emitentului, adică instrumentele care nu conțin o obligație contractuală de plată în numerar și care reprezintă un interes rezidual în activele nete ale emitentului, sunt considerate ca investiții în titluri de capital de către Fond.

Investițiile în titluri de capital sunt evaluate la FVTPL, cu excepția cazului în care Fondul alege la recunoașterea inițială să desemneze irevocabil investiții de capital în FVOCI. Politica Fondului este de a desemna investiții în capital ca FVOCI atunci când aceste investiții sunt deținute în scopuri strategice, altele decât pentru a genera profituri din investiții. Atunci când sunt clasificate ca FVOCI, câștigurile și pierderile din valoarea justă sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global și nu sunt reclasificate ulterior în contul de profit sau pierdere, inclusiv în ceea ce privește vânzarea. Pierderile din depreciere și reversările acestora, dacă există, nu se măsoară separat de alte modificări ale valorii juste. Dividendele continuă să fie recunoscute în profit sau pierdere atunci când dreptul Fondului de a primi plăți este stabilit, cu excepția cazului în care reprezintă o recuperare a unei investiții și nu o rentabilitate a unei astfel de investiții.

Reclasificarea activelor financiare

Instrumentele financiare sunt reclasificate numai atunci când se modifică modelul de afaceri pentru gestionarea portofoliului în ansamblu. Reclasificarea are un efect potențial și are loc de la începutul primei perioade de raportare care urmează după modificarea modelului de afaceri. Fondul nu și-a modificat modelul de afaceri în perioada curentă și nu a efectuat nicio reclasificare.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Deprecierea activelor financiare - indemnizația de pierderi din credite pentru ECL

Fondul evaluează, în perspectivă, pierderile de credit așteptate („ECL”) pentru instrumentele de datorie măsurate la cost amortizat și evalute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global la fiecare dată de raportare. Măsurarea ECL reflectă: (i) o sumă imparțială și ponderată cu probabilitate ce este determinată prin evaluarea unei game de rezultate posibile, (ii) valoarea în timp a banilor și (iii) toate informațiile rezonabile și suportabile disponibile fără costuri și eforturi nejustificate la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, despre evenimentele trecute, condițiile actuale și previziunile privind condițiile viitoare.

Instrumentele de tipul depozitelor măsurate la cost amortizat, sunt prezentate în situația poziției financiare, nete de ECL.

Fondul consideră un model de depreciere în trei stadii, bazat pe modificările calității activului de la recunoașterea inițială. Un instrument financiar care nu este depreciat la recunoașterea inițială este clasificat în stadiul 1. Activele financiare din stadiul 1 au valoarea ECL măsurată la o sumă egală cu partea ECL determinat pe durata de viață care rezultă din evenimentele implicite posibile în următoarele 12 luni sau până la maturitate contractuală, dacă este mai scurtă („ECL de 12 luni”).

În cazul în care Fondul identifică o creștere semnificativă a riscului de credit („SICR”) de la recunoașterea inițială, activul este transferat în stadiul 2, iar valoarea sa ECL este măsurată pe baza duratei de viață a ECL, adică până la scadența contractuală, dacă există („Lifetime ECL”). În cazul în care Fondul stabilește că un activ financiar este depreciat, activul este transferat în stadiul 3, iar valoarea sa ECL este măsurată pe întreaga durată de viață.

Active financiare – derecunoaștere

Fondul derecunoaște activele financiare atunci când (a) activele sunt răscumpărate sau drepturile la fluxurile de trezorerie din active au expirat altfel sau (b) Fondul a transferat drepturile la fluxurile de trezorerie din activele financiare sau a intrat într-un contract de transfer (i) transferând, de asemenea, în mod substanțial toate riscurile și avantajele proprietății asupra activelor sau (ii) nu transferă și nici nu reține în mod substanțial toate riscurile și avantajele activului, dar nu menține controlul. Controlul este reținut în cazul în care contrapartea nu are capacitatea practică de a vinde activul în întregime către o terță parte neafiliată fără a fi nevoie să impună restricții asupra vânzării.

Datoriile financiare sunt recunoscute la valoarea lor justă la momentul recunoașterii inițiale.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

2.7. Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar reprezintă disponibilitățile în conturi la bănci precum și depozitele plasate la bănci cu scadența inițială mai mică de 3 luni. Numerarul și echivalentele de numerar sunt înregistrate la cost amortizat deoarece: (i) sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale și aceste fluxuri de numerar reprezintă SPPI și (ii) nu sunt desemnate la FVTPL.

În scopul întocmirii situației fluxurilor de numerar, numerarul și echivalentele de numerar cuprind conturile la bănci și depozitele la bănci cu scadența inițială mai mică de 3 luni.

2.8. Capital și unitati de fond

Clasificarea unitatilor de fond

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital cand:

- dau dreptul detinatorului la o cota parte proportionala din activele nete ale fondului in cazul lichidarii acestuia;
- sunt incluse in clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente;
- nu includ nicio obligatie contractuala de a livra numerar sau alte active financiare cu exceptia dreptului posesorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului;
- toate unitatile de fond din clasa instrumentelor ce sunt subordonate tuturor celorlalte clase de instrumente au caracteristici identice; si
- fluxurile de trezorerie totale estimate atribuibile unitatilor de fond in decursul duratei de viata utile se bazeaza in principal pe profit sau pierdere, pe modificarea activelor nete recunoscute sau pe modificarea valorii juste a activelor nete recunoscute si nerecunoscute ale Fondului pe durata de viata utila a instrumentului.

Pe langa faptul ca unitatile de fond au toate caracteristicile de mai sus, Fondul nu trebuie sa mai aiba un alt instrument financiar sau contract care are:

- fluxuri de trezorerie totale bazate in principal pe profit sau pierdere, modificarea activelor nete recunoscute sau modificarea valorii juste a activelor nete recunoscute sau nerecunoscute ale Fondului; si
- efectul de a restrange cu mult sau de a stabili la o valoare fixa profitul rezidual al detinatorilor de actiuni rascumparabile.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Fondul evaluează permanent clasificarea unităților de fond. Dacă unitățile de fond nu mai au toate caracteristicile sau nu mai îndeplinesc toate condițiile prezentate pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclassifica drept datorii financiare și le va evalua la valoarea justă la data reclassificării, orice diferență față de valoarea contabilă anterioară fiind recunoscute în capitaluri proprii.

Dacă ulterior unitățile de fond rascumparabile au toate caracteristicile și îndeplinesc condițiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclassifica drept instrumente de capitaluri proprii și le va evalua la valoarea contabilă a datoriei la data reclassificării. Emiterea, achiziția sau anularea de unități de fond sunt tratate și înregistrate în contabilitate drept tranzacții de capital. La emiterea unităților de fond, prețul încasat este inclus în capitalurile proprii.

Costurile de tranzacționare suportate de Fond pentru emiterea unităților de fond (instrumentelor proprii de capitaluri proprii) sunt contabilizate drept deducere din capitalurile proprii în măsura în care acestea reprezintă costuri incrementale direct atribuibile tranzacției de capitaluri proprii care, în caz contrar, ar fi fost evitate.

Instrumentele proprii de capital (unitățile de fond) care sunt rascumparate, sunt deduse din capitalurile proprii și contabilizate la valori egale cu prețul plătit, inclusiv orice costuri incrementale atribuibile direct. Politica Fondului este să nu pastreze unități de fond în trezorerie, ci, mai degrabă, să le anuleze odată ce au fost rascumparate.

Emisiunea și răscumpărarea unităților de fond

Emisiunea de unități a Fondului este continuă. Emisiunea de unități de fond ale Fondului este denominată în EUR. La achiziția unităților de fond, prețul de emisiune va fi plătit integral de către investitor.

Investitorii Fondului au libertatea de a se retrage la orice moment doresc și pot răscumpăra orice număr de unități de fond din cele deținute. La rascumpărarea unităților de fond, investitorii plătesc un comision de rascumpărare, evaluarea acestuia efectuându-se conform Prospectului de emisiune al Fondului („Prospect”).

Indiferent de momentul din zi la care este creditat contul colector al Fondului (în cazul operațiunii de cumpărare de unități de fond), respectiv este înregistrată cererea de răscumpărare (în cazul operațiunii de răscumpărare de unități de fond) prețul de cumpărare, respectiv prețul de răscumpărare este același, iar unitățile de fond se emit, respectiv se anulează în aceeași zi. Pentru operațiunile efectuate într-o zi, Fondul lucrează cu un singur preț de emisiune, respectiv preț de răscumpărare.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Din punctul de vedere al Fondului, noțiunea de zi lucrătoare reprezintă orice zi calendaristică cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale. Astfel, orice operațiune de cumpărare și/sau răscumpărare de unități de fond înregistrată într-o zi nelucrătoare, va fi considerată ca fiind efectuată în ziua lucrătoare următoare.

2.9. Castig sau pierdere neta privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere

Acest element include modificari ale valorii juste a activelor financiare detinute în vederea tranzactionarii și include venitul din dobanzi.

Castigurile și pierderile nerealizate includ modificările valorii juste a instrumentelor financiare pentru perioada de raportare, din momentul reversarii castigurilor și pierderilor nerealizate ale perioadei anterioare pentru instrumentele financiare realizate în timpul perioadei de raportare.

Castigurile și pierderile realizate la cedarea instrumentelor financiare clasificate ca fiind la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere se calculează folosind identificarea specifică a costurilor individuale. Acestea reprezintă diferența dintre valoarea contabilă a unui instrument și valoarea de vânzare.

2.10. Venituri din dobanzi

Veniturile din dobanzi aferente instrumentelor financiare sunt recunoscute în rezultatul exercitiului, iar aceste venituri sunt aferente disponibilităților bănești la bănci (conturi curente și depozite).

2.11. Venituri din dividende

Dividendele sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste venituri.

2.12. Cheltuieli cu comisioanele și onorariile

Cu excepția cazului în care sunt incluse în calculul dobânzii efective, cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilității de angajamente. Onorariile de audit sunt incluse la „cheltuieli cu onorariile și alte costuri de tranzactionare”.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Conturi curente la banci	112.712	538.687
Depozite pe termen scurt	<u>70.000</u>	<u>334.552</u>
<i>Subtotal numerar și echivalente de numerar - fluxuri de numerar</i>	<u>182.712</u>	<u>873.239</u>
Depozite pe termen lung	46.000	219.848
Pierderi de credit așteptate	<u>(6)</u>	<u>(31)</u>
Total	<u>228.706</u>	<u>1.093.056</u>

La 31 decembrie 2019 sumele prezentate în cadrul poziției financiare privind numerar și depozitele bancare sunt curente și sunt clasificate în stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9.

Depozitele pe termen scurt la 31 decembrie 2019 reprezintă depozite în EUR cu scadența contractuală mai mică de 3 luni constituite în banci din România de prim rang stabilite în urma analizei indicatorilor financiari (privind capitalul, activele, profitabilitatea și lichiditatea), grupului din care face parte, a rating-ului de credit acordat de agențiile de rating atât băncii cât și societății mama, dacă este cazul.

Numerarul și echivalentele de numerar contin conturile curente la banci și depozitele pe termen scurt. Prezentarea a fost efectuată astfel în vederea reconcilierii cu numerarul considerat în calculul fluxurilor de trezorerie.

Rating-urile aferente băncilor la care Fondul detine conturi curente și depozite sunt:

<u>Banca</u>	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)	<u>Rating</u> <u>Fitch/Moody's</u> <u>2019</u>
Banca Transilvania	171.384	819.098	BB+
BRD-Groupe Societe Generale	<u>57.322</u>	<u>273.958</u>	BBB+/Baa2
Total	<u>228.706</u>	<u>1.093.056</u>	

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

4. ACTIVE FINANCIARE RECUNOSCUTE LA VALOAREA JUSTA PRIN CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE

În tabelul de mai jos este analizată valoarea activelor financiare în funcție de categorii, așa cum sunt definite în IFRS 9:

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Active financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere – <i>actiuni tranzactionate pe o piata reglementată din alt stat membru</i>	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>

5. DATORII FINANCIARE SI NEFINANCIARE

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Datorii financiare privind onorariile Depozitarului și Administratorului	1.932	9.236
Alte datorii financiare	<u>197</u>	<u>940</u>
Total datorii financiare	<u>2.129</u>	<u>10.176</u>
Alte datorii	<u>69</u>	<u>325</u>
Total alte datorii	<u>69</u>	<u>325</u>
 Total datorii	 <u>2.198</u>	 <u>10.501</u>

Toate datoriile, atât financiare, cât și nefinanciare, au scadența inițială mai mică de 3 luni.

6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

În moneda funcțională a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2019 este de 886.789 EUR divizat în 88.679 unități de fond cu valoarea nominală de 10 EUR și valoare curentă de 11,712 EUR. În moneda de prezentare a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2019 este de 4.238.231 RON divizat în 88.679 de unități de fond cu valoarea nominală de 47,793 RON (echivalentul a 10 EUR) și valoare curentă de 55,98 RON.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Capitalul Fondului este reprezentat de aceste unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in tabelele de mai jos. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu capitalul propriu al Fondului determinat pe baza regulilor incluse in Prospectul de emisiune.

Pentru calculul valorii activului net atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform Prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de ASF. Regulile de evaluare a activului net sunt identice cu cerintele IFRS cu exceptia necesitatii recunoasterii pierderilor de credit asteptate recunoscute de Fond conform IFRS.

Subscrierea si rascumpararea de unitati de fond se bazeaza pe valoarea activului net per unitate de fond. Valoarea activului net al Fondului este calculata ca raport intre activul net calculat conform normelor ASF si numarul de unitati de fond in circulatie la data tranzactiei.

In tabelul de mai jos se regaseste valoarea unitara a activului net la 31 decembrie 2019 atât conform cerințelor IFRS, cât și conform normelor ASF:

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Total activ net conform IFRS	1.038.633	4.963.936
Total activ net conform ASF	1.038.639	4.963.967
Diferenta activ net	(6)	(31)
Numar de unitati de fond		
Valoarea unitara activul net conform IFRS	<u>88.679</u>	<u>88.679</u>
Valoarea unitara activul net conform ASF	<u>11.71</u>	<u>55.98</u>
Diferenta valoare unitara a activului net	<u>11.71</u>	<u>55.98</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Mai jos este prezentata o reconciliere a numarului de unitati de fond in circulatie la inceputul si la sfarsitul fiecarei perioada de raportare.

	<u>2019</u>
Sold unitati de fond la 1 august	-
Subscriere unitati de fond	88.682
Rascumparari si anulari de unitati de fond	<u>(3)</u>
Sold unitati de fond la 31 decembrie	<u>88.679</u>

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

Managementul capitalului

Ca urmare a capacității de a emite și a răsкупara unități de fond, capitalul Fondului poate varia în funcție de cererea existentă privind răsкупarările și subscrierile către Fond. Fondul nu este supus unor cerințe de capital impuse de la nivel extern și nu este supus nici unor restricții legate cu privire la subscrierea și răsкупararea unităților de fond, altele decât cele incluse în prospectul Fondului.

Obiectivele Fondului privind managementul capitalului sunt următoarele:

- Investirea capitalului în investiții conform descrierii, expunerilor la risc și rentabilității așteptate prevăzute în Prospectul său;
- Obținerea celor mai bune performanțe posibile în funcție de anticipările sale asupra comportamentelor diferitelor piețe, dar în interesul investitorilor, va urmări să mențină un nivel de risc acceptabil, ținând cont de obiectivele de performanță și de orizontul de administrare, aplicând o politică de diversificare prudentă a activelor între diferite categorii de active;
- Menținerea unui nivel de lichiditate suficient pentru a acoperi cheltuielile Fondului și a răspunde cererilor de răsкупarare în momentul în care acestea sunt emise; și
- Menținerea unei dimensiuni suficiente pentru ca funcționarea Fondului să fie rentabilă.

Pentru politicile și procedurile aplicate de Fond în procesul de management al capitalului, sau/si răsкупarare a acțiunilor, consultați „Managementul riscului financiar”.

7. **CASTIG/(PIERDERE) NET PRIVIND ACTIVELE FINANCIARE RECUNOSCUTE LA VALOAREA JUSTA PRIN CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE**

	<u>2019</u> (EUR)	<u>2019</u> (RON)
Castig net realizat	16.343	77.679
Castig net nerealizat	<u>131.018</u>	<u>622.744</u>
Total castig net	<u>147.361</u>	<u>700.423</u>

8. **CHELTUIELILE FONDULUI**

Cheltuielile Fondului sunt reprezentate de cheltuieli cu onorariile Depozitarului și Administratorului, cheltuieli cu onorariile de intermediere și alte costuri de tranzacționare (precum comisioane datorate către brokeri, ASF și costul auditului financiar) și alte cheltuieli generale de natură comisioanelor bancare. Costul auditului financiar pentru exercitiul încheiat la 31 decembrie 2019 este de 50 EUR.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

	<u>2019</u> (EUR)	<u>2019</u> (RON)
Comision de administrare	(6.181)	(29.381)
Comision Depozitar	<u>(1.166)</u>	<u>(5.538)</u>
Total	<u>(7.347)</u>	<u>(34.919)</u>

9. IMPOZITUL PE PROFIT

Fondul este scutit de orice forma de impozitare in Romania.

10. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

10.1 Cadrul general de administrare al riscului

Nu există nicio asigurare că strategiile Fondului vor avea ca rezultat întotdeauna creșterea valorii activelor nete. Fondul este supus riscului; eficiența rezultatelor nu depinde numai de abilitatea investițională a Administratorului.

În conformitate cu politica de investiții și cu strategia investițională a acestuia, Fondul are un grad de risc ridicat. În anumite circumstanțe, riscul general al Fondului poate fi mai redus decât cel asumat în documentele constitutive. Randamentul potențial al unei investiții este, de regulă, direct proporțional cu gradul de risc asociat acesteia.

Administratorul urmarește reducerea efectelor potențial adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performanței financiare a Fondului printr-o administrare eficientă a portofoliului de instrumente financiare în vederea atingerii obiectivelor Fondului. În scopul atingerii obiectivelor, analizele de risc se fac în moneda funcțională a Fondului.

Obiectivul Fondului cu privire la managementul riscului este reprezentat de creșterea valorii și protejarea acesteia pentru investitori. Riscul este inerent activităților Fondului, însă este gestionat printr-un proces continuu de identificare, evaluare și monitorizare, care este supus limitelor de risc și altor controale. Procesul de management al riscului este decisiv pentru profitabilitatea permanentă a Fondului. Fondul este expus riscului de piață (care include riscul valutar, riscul ratei dobânzii și riscul de preț), riscului de credit și riscului de lichiditate aferente instrumentelor financiare pe care le deține.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Fondul este de asemenea expus riscurilor operationale precum riscul de custodie. Riscul de custodie este riscul de pierdere a instrumentelor financiare tinute în custodie la Depozitar ca urmare a insolvenței sau neglijenței Depozitarului. Deși există un cadru legal ce elimină riscul pierderii de valoare a instrumentelor financiare deținute la Depozitar, în eventualitatea insolvenței Depozitarului abilitatea Fondului de a transfera activele poate fi temporar blocată.

10.2 Politica de investiții

Obiectivul Fondului este de a plasa resursele financiare preponderent în acțiuni tranzacționate pe piețe reglementate sau alternative, emise de societăți cu specific sectorial și industrial tematicii investiționale, pe principiul administrării prudentiale, a diversificării și diminuării riscului, conform normelor ASF și a politicii de investiții a Fondului.

Prin participarea la Fond, investitorii individuali beneficiază de servicii de administrare profesională a investițiilor, minimizarea costurilor și au acces la un portofoliu diversificat și accesibil, participarea la fond fiind posibilă chiar și în condițiile investirii unor sume relativ mici.

Pentru atingerea obiectivelor Fondului, cu respectarea condițiilor legale impuse de reglementările ASF, politica de investiții a Fondului va urmări menținerea a minimum 75% din activele sale investite în acțiuni tranzacționate sau care urmează să se tranzacționeze pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzacționare din România sau dintr-un stat membru UE. Plasamentele vizează obținerea unei structuri a portofoliului Fondului în care o pondere de 75% din activele fondului să fie reprezentată de acțiuni ale companiilor care activează sau au legătură directă cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii) construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții și (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobiliier/electrocasnice).

Pentru asigurarea lichidității pe termen scurt, Fondul va efectua, plasamente în depozite bancare precum și în certificate de depozit, obligațiuni, înscrise sau tranzacționate pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

10.3 Tehnici/instrumente folosite în administrarea portofoliului

În cadrul strategiei de administrare activă a portofoliului vor fi folosite o serie de instrumente/tehnici specifice, printre care:

- a) *Analiza condițiilor macroeconomice.* În funcție de rezultatele acestei analize se va face adaptarea structurii portofoliului de instrumente cu venit fix la starea economiei și la evoluțiile ratei de dobândă, adică orientarea spre titluri de stat în condiții de recesiune sau titluri corporative în condiții de avânt economic, sau orientarea spre titluri cu dobândă fixă în cazul unor dobânzi de piață în scădere și spre titluri cu dobândă variabilă în cazul unor dobânzi de piață în urcare;
- b) *Analiza fundamentală* analiza factorilor fundamentali ce determină valoarea unui emitent, cum ar fi profiturile viitoare estimate, politica de dividend, existența unor oportunități de investiții, calitatea managementului, situația generală a economiei și a sectorului respectiv. O formă a analizei fundamentale este analiza de credit, respectiv evaluarea capacității unui debitor de a-și onora obligațiile asumate. În principal cele legate de plata la timp a dobânzilor și rambursarea sumei datorate;
- c) *Analiza indicatorilor de piață* analiza indicatorilor ce compară prețul unei acțiuni cu măsuri ale profitabilității/situației financiare ale emitentului: profit pe acțiune, valoare contabilă pe acțiune, flux de numerar pe acțiune; și
- d) *Analiza statistică* pe baza istoricului prețurilor și al volumelor tranzacționate se vor calcula indicatori ai tendințelor, dispersiilor, corelațiilor, beta etc.

10.4 Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție

Analiza oportunităților de investiții are în vedere obiectivele stabilite de către Consiliul de Administrație al Administratorului. Implementarea politicii de investiții aprobate de către Consiliul de Administrație și luarea deciziilor investiționale se realizează, sub supravegherea Directorului General Adjunct cu competențe legate de activitatea investițională, de către Direcția Analiza și Management Active.

10.5 Concentrarea excesivă a riscurilor

Concentrarea indică sensibilitatea relativă a performanței Fondului care afectează o anumită industrie și zona geografică. Concentrarile riscurilor apar atunci când mai multe instrumente financiare sau contracte sunt încheiate cu aceeași contrapartidă, sau când mai multe contrapartide sunt implicate în activități de afaceri similare sau activități din cadrul aceleiași regiuni geografice, sau au caracteristici economice similare prin care capacitatea lor de a-și îndeplini obligațiile contractuale ar fi afectată în mod similar de modificări ale condițiilor economice, politice sau de altă natură.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Concentrări ale riscului de lichiditate pot apărea ca rezultat al termenelor de rambursare a datoriilor financiare sau al dependenței Fondului de o anumită piață în care să realizeze active lichide. Concentrări ale riscului valutar pot apărea dacă Fondul are o poziție netă deschisă semnificativă într-o singură valută, sau poziții nete deschise generale în mai multe monede, care au tendința să se modifice împreună. Pentru a evita concentrările excesive ale riscurilor, politicile și procedurile Fondului includ îndrumări specifice privind concentrarea pe menținerea unui portofoliu diversificat.

10.6 Riscul de piață și riscul de poziție

Riscul de piață reprezintă riscul actual sau viitor de a înregistra pierderi aferente pozițiilor din bilanț datorită fluctuațiilor nefavorabile pe piața ale prețurilor (cum ar fi de exemplu, prețurile acțiunilor, ratele de dobândă, cursurile de schimb valutar). Fondul stabilește limitele de risc ce pot fi acceptate, limite ce sunt monitorizate regulat. Totuși, utilizarea acestei abordări nu duce la prevenirea pierderilor în afara limitelor stabilite în situația unei fluctuații mai semnificative a pieței.

Riscul de poziție este asociat portofoliului de instrumente financiare deținut de către Fond cu intenția de a beneficia de evoluția favorabilă a prețului respectivelor active financiare sau de eventualele dividende acordate de emitenți. Fondul este expus riscului de poziție, atât față de cel general, cât și față de cel specific, datorită plasamentelor pe termen scurt efectuate în acțiuni.

Riscul de piață (sistematic) caracterizează întreaga piață și nu poate fi redus prin diversificare. Riscul sistematic este generat de modificări ale factorilor macroeconomici, politici, legali sau orice alte evenimente care afectează piața în ansamblul ei.

11.6.1 Riscul de preț

Riscul de preț este riscul de a înregistra pierderi din cauza evoluțiilor prețurilor activelor.

Fondul este expus riscului ca valoarea justă a instrumentelor financiare deținute să fluctueze ca rezultat al schimbărilor în prețurile pieței, fie ca este cauzat de factori specifici activității emitentului sau de factori care afectează toate instrumentele tranzacționate pe piață.

O variație de +/-5% a acțiunilor deținute de Fond la 31 decembrie 2019 este echivalentă cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului de +/- 40.493 EUR (+/- 193.527 RON).

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

La 31 decembrie valoarea justă a acțiunilor expuse la riscul de pret era după cum urmează:

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)
Actiuni tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>

Mai jos sunt prezentate principalele sectoare de activitate în care activează societățile emittente de acțiuni deținute de Fond.

	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)	Portofoliul de acțiuni <u>2019</u> (%)
Domeniul imobiliar	641.376	3.065.327	79
Constructii și materiale	<u>168.479</u>	<u>805.213</u>	<u>21</u>
Total	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>	<u>100</u>

Pe parcursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2019 expunerea față de diferite sectoare de activitate nu a variat semnificativ. Toate acțiunile deținute de către Fond sunt în cadrul a societăți tranzacționate în state membre UE. În tabelul de mai jos sunt prezentate portofoliile de investiții financiare ale Fondului pentru 2019 în funcție de distribuția geografică (în funcție de domiciliu fiscal/piață de tranzacționare):

<u>Distribuție geografică</u>	<u>31 decembrie 2019</u> (EUR)	<u>31 decembrie 2019</u> (RON)	Portofoliul de acțiuni <u>2019</u> (%)
Marea Britanie	550.931	2.633.062	68
Germania	100.326	479.487	12
Irlanda	33.215	158.742	4
Finlanda	33.210	158.721	4
Belgia	32.810	156.809	4
Grecia	30.451	145.534	4
Italia	<u>28.912</u>	<u>138.185</u>	<u>4</u>
Total	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>	<u>100</u>

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

11.6.2. Riscul valutar

Alta forma a riscului de piață este riscul valutar, care se manifestă prin scăderea valorii în echivalent euro a activelor denominate în alte monede în cazul aprecierii monedei funcționale a Fondului față de monedele respective. În aceste condiții poate avea loc o scădere a valorii unităților de fond dacă Fondul investeste în alte valute decât moneda de denominare a emisiunii de unități de fond - EUR. Acest risc apare atunci când activele sau datoriile sunt denominate în respectiva valută nu sunt acoperite prin instrumente derivate. Fondul nu a fost nevoit să utilizeze și nu utilizează la această dată instrumente financiare derivate pentru a se proteja de fluctuațiile cursului de schimb.

Prin determinarea și monitorizarea pozițiilor nete în valută și a volatilității cursului de schimb, Fondul își propune realizarea unui portofoliu optim corelat între valoarea activelor și pasivelor exprimate în valută versus valoarea activelor și pasivelor totale ale Fondului.

Activele și datoriile financiare ale Fondului în RON și valute pot fi analizate după cum urmează:

în moneda funcțională a Fondului (EUR)

	31 decembrie 2019			
	<u>RON</u>	<u>EUR</u>	<u>GBP</u>	<u>Total</u>
Numerar și depozite bancare	346	222.496	5.864	228.706
Active financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere	-	258.924	550.931	809.855
Total active financiare	<u>346</u>	<u>481.420</u>	<u>556.795</u>	<u>1.038.561</u>
Datorii financiare	2.079	50	-	2.129
Total datorii financiare	<u>2.079</u>	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>2.129</u>
Poziția valutară netă	<u>(1.733)</u>	<u>481.370</u>	<u>556.795</u>	<u>1.036.432</u>

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

in moneda de prezentare a Fondului (RON)

	RON	31 decembrie 2019		Total
		EUR	GBP	
Numerar si depozite bancare	1.655	1.063.375	28.026	1.093.056
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	-	1.237.478	2.633.062	3.870.540
Total active financiare	1.656	2.300.853	2.661.088	4.963.596
Datorii financiare	9.936	240	-	10.176
Total datorii financiare	9.936	240	-	10.176
Poziția valutară netă	(8.281)	2.303.613	2.661.088	4.953.420

La 31 decembrie 2019, o variație de +/- 1% a cursului EUR/GBP și EUR/RON față de cursul din 31 decembrie 2019 este echivalentă cu o apreciere/depreciere a valorii de 5.568 EUR (26.611 RON).

11.6.3 Riscul ratei dobânzii

Riscul ratei dobânzii provine din posibilitatea ca valoarea justă sau fluxurile de trezorerie viitoare generate de instrumentele financiare să fluctueze în urma modificării ratei dobânzii de piață. Majoritatea expunerii la riscul ratei dobânzii provine din numerar și depozite.

Ponderile maxime ale investițiilor în aceste instrumente financiare fac obiectul reglementărilor ASF în vederea reducerii riscului și protejării investitorilor. Limitele de investiții aplicabile Fondului sunt detaliate în Prospectul Fondului.

Fondul nu este expus riscului ratei dobânzii, singurele active purtătoare de dobândă fiind numerarul și echivalentele de numerar (respectiv depozitele plasate la bancă), ambele categorii având dobânda fixă și fiind evaluate la cost amortizat.

Activele și datoriile Fondului sunt clasificate în funcție de cea mai apropiată dată a maturității. Fondul detine un depozit în suma de 70.000 EUR (334.552 RON) cu o maturitate încadrată în banda de scadență de 0-3 luni și depozite în suma de 46.000 EUR (219.848 RON) cu o maturitate încadrată în banda de scadență de 6 – 12 luni.

10.7 Riscul de credit

Riscul de emitent (nesistematic) reprezintă riscul modificării pretului unor anumite instrumente financiare datorită evoluției unor factori specifici acestora. Pentru acțiuni, riscul

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

de credit este indirect, referindu-se la falimentul companiei în sine și la pierderile potențiale totale pentru detinatorii de acțiuni. Fondul este de asemenea expus la riscul de credit al contrapartidei pentru soldurile de numerar și depozite bancare.

Expunerea maximă la riscul de credit este dată de valoarea contabilă a activelor recunoscute în situația poziției financiare. Fondul nu este expusă riscului de credit extra-bilanțier.

Riscul de credit asociat cu activitățile de plasament și de investiții este gestionat prin intermediul procedurilor de administrare a riscului de piață. Acest risc este controlat atât prin modul de selectare a partenerilor, prin monitorizarea activităților acestora, cât și prin monitorizarea limitelor de expunere.

Având în vedere că, prin specificul activității sale, Fondul are expuneri pe valori mobiliare pe termen lung față de o serie de entități financiare și nonfinanciare, conducerea a urmărit și urmărește în permanență ca nivelul riscului de credit la care se expune Fondul să se păstreze la un nivel prudent și gestionabil.

Astfel, Fondul utilizează în funcție de caracteristicile debitorului/emitentului instrumente adecvate de diminuare a riscului de credit și, totodată, urmărește în permanență evoluția financiară a acestuia. Până în prezent Fondul nu a utilizat instrumente financiare derivate de credit pentru a reduce riscul de credit aferent expunerii față de vreun debitor.

Fondul nu poate deține mai mult de 20% din activele sale în depozite constituite la aceeași entitate. Fondul nu poate deține mai mult de 10% din activele sale în titluri de participare emise de alte OPCVM care îndeplinesc condițiile prevăzute în art. 82. punctul d) din Ordonanța de Urgență nr 32.

Datoriile financiare sunt în legătură cu entități pentru care nu există rating însă ele sunt curente și nedepreciate. Toate tranzacțiile cu acțiuni cotate sunt decontate la data decontării, brokerii folosiți de Fond fiind brokeri autorizați. Riscul de neplata este considerat minim în măsura în care livrarea acțiunilor se face numai după decontare.

Expunerea maximă la riscul de credit la data de 31 decembrie este valoarea contabilă a activelor financiare. În ceea ce privește concentrarea portofoliului în funcție de distribuția geografică toate activele financiare recunoscute la valoare justă prin contul de profit și pierdere sunt emise de societăți din UE, în timp ce numerarul și depozitele bancare sunt deținute la bănci din România.

10.8 Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul să întâmpine dificultăți în respectarea obligațiilor asociate cu datoriile financiare care sunt decontate prin livrare de numerar sau a unui alt activ financiar. Expunerea la riscul de lichiditate apare din cauza posibilității ca

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat.

Fondul este expus în mod regulat rascumpararilor de unitati de fond. Unitatile de fond ale Fondului sunt rascumparabile la cererea investitorului la valoarea unitara a activului net, calculata în conformitate cu prospectul de emisiune al Fondului. Conform reglementarilor ASF, rascumpararile de unitati de fond pot fi platite în termen de maxim 10 zile lucratoare de la înregistrarea cererii de rascumparare.

Fondul are o politica de investitii diversificata. În plus, politica Fondului este de a mentine suficient numerar și echivalente de numerar pentru a satisface cerintele de functionare normale și solicitarilor de rascumparare de unitati de fond asteptate. Politica Fondului este ca Administratorul sa monitorizeze zilnic pozitia de lichiditate a Fondului.

Datorii financiare. Grupele de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa între sfarsitul perioadei de raportare și data scadentei contractuale. În cazul în care contrapartida are posibilitatea alegerii datei la care se plateste suma, datoria este alocata către termenul cel mai scurt în care Fondul poate avea obligatia de a efectua plata.

Active financiare. Analiza instrumentelor de datorii recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere pe grupe de scadenta se bazeaza pe data asteptata la care aceste active vor fi realizate. Pentru alte active, analiza pe grupe de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa de la sfarsitul perioadei de raportare la data scadentei contractuale sau, dacă aceasta este anterioara, la data asteptata la care aceste active vor fi realizate și nu include fluxurile de numerar din dobanzi.

Riscul de lichiditate este prezentat mai jos:
(EUR)

	31 decembrie 2019		
	0-3 luni	6-12 luni	Total
Numerar și depozite bancare	182.712	46.000	228.712
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	809.855	-	809.855
Total active financiare neactualizate	992.567	46.000	1.038.567
Datorii financiare	2.119	-	2.119
Total datorii financiare neactualizate	2.119	-	2.119
Excedent de lichiditate	990.438	46.000	1.036.438

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

(RON)	31 decembrie 2019		
	0-3 luni	6-12 luni	Total
Numerar si depozite bancare	873.239	219.848	1.093.087
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	<u>3.870.540</u>	<u>-</u>	<u>3.870.540</u>
Total active financiare neactualizate	<u>4.743.779</u>	<u>219.848</u>	<u>4.963.627</u>
Datorii financiare	<u>10.176</u>	<u>-</u>	<u>10.176</u>
Total datorii financiare neactualizate	<u>10.176</u>	<u>-</u>	<u>10.176</u>
Excedent de lichiditate	<u>4.733.603</u>	<u>219.848</u>	<u>4.953.451</u>

Capitalul Fondului este reprezentat de acele unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in situatia modificarilor capitalului propriu si in tabelele de la nota 6. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu capitalul propriu al Fondului. Valoarea activului net atribuibilă investitorilor se schimba zilnic datorita noilor subscrieri si rascumparari de unitati de fond precum si ca urmare a performantelor inregistrate de Fond. Obiectivele Fondului in ceea ce priveste managementul capitalului presupun asigurarea continuitatii activitatii astfel incat randamentele obtinute de investitori sa fie mentinute sau imbunatate. Fondul monitorizeaza cu regularitate volumul rascumpararilor efectuate de catre investitori astfel incat sa dispuna de lichiditati.

10.9 Evaluarea la valoarea justa a instrumentelor financiare

Valoarea justa a activelor si datoriilor financiare care sunt tranzactionate pe piete active se bazeaza pe preturile cotate pe piata sau pe preturile cotate de intermediari de la data inchiderii. O piata activa este o piata pe care au loc tranzactii cu o frecventa suficienta astfel incat informatiile privind preturile sa fie actualizate.

Pentru toate celelalte instrumente financiare, Fondul determina valoarea justa folosind tehnici de evaluare. Tehnicile de evaluare includ valoarea neta prezenta si modelele fluxurilor de numerar actualizate, comparatia cu instrumente similare pentru care exista preturi de piata observabile si alte tehnici de evaluare.

Fondul foloseste pentru calculul valorii juste urmatoarea ierarhie de metode:

- *Nivel 1:* Pretul de piata cotate pe o piata activa pentru active identice pe care Fondul le poate achizitiona la data de evaluare;
- *Nivel 2:* Tehnici de evaluare bazate pe elemente observabile. Aceasta categorie

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

include instrumente evaluate folosind: pretul de piata cotate pe pietele active pentru instrumente similare; preturi cotate pentru instrumente similare de pe pietele considerate mai puțin active; sau alte tehnici de evaluare în care elementele pot fi observabile direct sau indirect din statisticile de piata; și

- *Nivel 3:* Tehnici de evaluare bazate în mare masura pe elemente neobservabile. Aceasta categorie include toate instrumentele pentru care tehnica de evaluare include elemente care nu se bazează pe date observabile și pentru care parametrii de intrare neobservabili pot avea un efect semnificativ asupra evaluării instrumentului.

O analiza a activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere conform metodei de evaluare este prezentata în tabelul de mai jos:

	31 decembrie 2019	
	<u>Nivelul 1</u>	
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, din care:	(EUR)	(RON)
Actiuni cotate		
Domeniul imobiliar	641.376	3.065.327
Constructii și materiale	<u>168.479</u>	<u>805.213</u>
Total	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>

Tabelul urmator rezuma valorile juste ale acelor active și datorii financiare care nu sunt prezentate la valoarea justa în bilanțul contabil al Fondului. Fondul estimează pentru creanțe și datorii financiare ca valoarea lor contabilă este egală cu valoarea justa.

	31 decembrie 2019		
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
Numerar și depozite bancare	<u>228.706</u>	—	<u>228.706</u>
Total active financiare	<u>228.706</u>	<u>—</u>	<u>228.706</u>
Datorii financiare	—	<u>2.129</u>	<u>2.129</u>
Total datorii financiare	<u>—</u>	<u>2.129</u>	<u>2.129</u>

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

	31 decembrie 2019		
	<u>Nivel 2</u> (RON)	<u>Nivel 3</u> (RON)	<u>Total</u> (RON)
Numerar si depozite bancare	1.093.056	-	1.093.056
Total active financiare	<u>1.093.056</u>	<u>-</u>	<u>1.093.056</u>
Datorii financiare	-	10.176	10.176
Total datorii financiare	<u>-</u>	<u>10.176</u>	<u>10.176</u>

11. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma cu prevederile Legii 74/2015 și a Ghidurilor ESMA, fiind armonizată și la cerințele politicii de Grup. Prevederile Politicii de remunerare a Administratorului (acordarea a minim 50% din remuneratia variabila în unitati de fond ale fondurilor administrate) care deriva exclusiv din cerințele legale specifice (Legea nr. 74/2015 și Ghiduri ESMA) - sunt aplicabile începând cu remuneratia variabila aferenta anului 2017.

Fondul nu plătește comisioane de performanță salariaților BT Asset Management SAI.

Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercitiul financiar 2019, defalcăt în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

Remunerație plătită

	<u>Suma în RON - 2019</u>
Remunerație brută totală	4.616.000
din care, Remunerație fixă (brută)	3.707.000
din care, Remunerație variabilă (brută)	909.000

Număr beneficiari 38

<u>31 decembrie 2019</u> (RON)	<u>Personal identificat,</u> <u>din care</u> Suma în RON	<u>Persoane în funcții</u> <u>de conducere</u> Suma în RON
Remunerație brută totală	3.297.000	1.422.000
din care, Remunerație fixă (brută)	2.654.000	1.168.000
din care, Remunerație variabilă (brută)	643.000	254.000
Număr beneficiari	18	6

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR și RON, dacă nu se specifică altfel)

12. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

Depozitarul Fondului este BRD-Groupe Societe Generale SA. Nu sunt transferate responsabilități de depozitare către alți subdepozitari. Depozitarul desfășoară atribuțiile obisnuite legate de custodie și depozitare de unități de fond conform reglementărilor în vigoare. În afară de activitatea de depozitare, fiind bancă comercială, Depozitarul efectuează în mod curent întreaga gamă de operațiuni bancare pentru care a obținut autorizația Băncii Naționale a României.

Comisionul încasat de către Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond în baza contractului de depozitare este structurat și calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al Fondului și este de maxim 0,1% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul plătit Depozitarului pentru serviciile prestate se efectuează lunar, la începutul lunii următoare celei pentru care se cuvine comisionul. Onorariile Depozitarului pentru exercitiul financiar 2019 s-au ridicat la suma de 1.166 EUR/5.538 RON; onorariile depozitarului de plată la 31 decembrie 2019 însumează 50 EUR/241 RON.

13. INFORMAȚII PRIVIND PĂRȚILE AFILIATE

O entitate este considerată parte afiliată dacă acea entitate are abilitatea de a controla cealaltă entitate sau dacă exercită o influență semnificativă asupra celeilalte părți în ceea ce privește luarea de decizii financiare sau operaționale.

(a) Administratorul Fondului

Fondul de administrare a Fondului este BT Asset Management SAI SA („Administratorul”). Administratorul, conform prospectului Fondului, are dreptul la comisioane (onorarii) de administrare pentru serviciile prestate de maxim 0,2% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale Fondului. În anul 2019, valoarea comisionului de administrare a fost de 0,2% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul de administrare se plătește lunar, la începutul lunii următoare celei pentru care se cuvine comisionul. Valoarea totală a comisiunelor de administrare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 s-a ridicat la suma de 6.181 EUR/29.381 RON.

Comisiunile de administrare de plată la 31 decembrie 2019 însumează 1.882 EUR/8.995 RON.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

(b) Alte parti afiliate

Alte parti afiliate sunt companii din cadrul Grupului Financiar Banca Transilvania („Grupul”), grup din care face parte si Administratorul Fondului precum si persoane din structura de conducere a Administratorului ce detin unitati de fond in Fond. Toate tranzactiile cu partile afiliate se desfasoara in conditii concurentiale la termene si conditii comerciale normale.

Tranzactiile cu unitati de fond respectiv investitiile partilor afiliate in unitati de fond ale Fondului sunt prezentate in tabelul de mai jos.

	Grupul
Subscrieri in cursul anului	70.612
Numar unitati de fond la 31 decembrie 2019	70.612
Procent de detinere la 31 decembrie 2019	79,62%

Soldurile si tranzactiile in legatura cu partile afiliate sunt prezentate mai jos:

Categorie	Nume	<u>2019</u> <u>(EUR)</u>	<u>2018</u> <u>(RON)</u>
Numerar si echivalente de numerar, din care:		<u>171.384</u>	<u>819.098</u>
Depozite	Banca Transilvania	70.000	334.552
Conturi curente	Banca Transilvania	101.384	484.546
Venituri din dobanzi, provenind din:		<u>1</u>	<u>4</u>
Depozite	Banca Transilvania	1	4
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	BT Capital Partners	<u>197</u>	<u>936</u>
Cheltuieli cu onorariile depozitarului administratorului	BT Asset Management SAI	<u>6.181</u>	<u>29.381</u>

Fondul nu are investitii in actiuni Banca Transilvania.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în EUR si RON, dacă nu se specifică altfel)

14. EVENIMENTE ULTERIOARE

La sfârșitul anului 2019, au apărut în China pentru prima dată știri despre un virus nou, din grupa coronavirusurilor, denumit ulterior COVID-19. Situația la sfârșitul anului 2019 a fost aceea că virusul necunoscut a fost raportat de Organizația Mondială a Sănătății cu un număr limitat de cazuri. În primele luni ale anului 2020 virusul s-a răspândit la nivel global, iar impactul său negativ a devenit vizibil. Deși suntem încă într-o situație în evoluție la momentul emiterii acestor situații financiare, este posibil să existe un impact negativ asupra economiei globale și implicit asupra Fondului. Conducerea consideră că acest eveniment nu se ajustează în situațiile financiare, conform IAS 10 „Evenimente ulterioare” condițiile apărute fiind ulterior datei raportării. Întrucât situația se dezvoltă în continuare, conducerea considera că este imposibil să ofere o estimare cantitativă a impactului potențial al acestui fenomen asupra Fondului. Prin urmare, impactul va fi încorporat în rezultatele Fondului în anul 2020.

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 17 martie 2020 și au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminița Delia

Director economic
VUȘCAN Adrian Radu