



KPMG Audit SRL  
Victoria Business Park  
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71  
Sector 1

P.O. Box 18-191  
Bucharest 013685  
Romania  
Tel: +40 (372) 377 800  
Fax: +40 (372) 377 700  
[www.kpmg.ro](http://www.kpmg.ro)

## Raportul auditorului independent

### Catre investitorii Fondului deschis de investitii BT Real Estate administrat de BT Asset Management SAI S.A. ("Administratorul")

#### Raport cu privire la auditul situatiilor financiare

##### Opinie

1. Am auditat situatiile financiare ale Fondului deschis de investitii BT Real Estate ("Fondul") care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2020, situatia contului de profit sau pierdere si a altor elemente ale rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:

• Total capitaluri proprii:	7.595.894 lei
• Pierdere neta a exercitiului financiar:	965.467 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2020 precum si a performantei sale financiare si a fluxurilor sale de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Norma Autoritatii de Supraveghere Financiara nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare ("Norma ASF nr. 39/2015").

#### Baza opiniei

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European („Regulamentul”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Fond, conform *Codului Etic International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

#### Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare si nu furnizam o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

#### Evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere

La 31 decembrie 2020, situatiile financiare includ active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere in suma de 6.191.547 lei ( 31 decembrie 2019: 3.870.540 lei).

Pierdere neta privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere, recunoscuta in 2020, este in suma de 867.351 lei ( 2019: castig net in suma de 700.423 lei).

Facem referire la urmatoarele note din situatiile financiare:

- 2. Sumarul politicilor contabile semnificative, punctul 2.6. Active si datorii financiare;
- 4. Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere;
- 10. Managementul riscului financiar, punctul 10.9 Evaluarea la valoarea justa a instrumentelor financiare.

Aspect cheie de audit	Modul de abordare in cadrul misiunii de audit
<p>Fondul detine investitii in actiuni tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru, care sunt clasificate in categoria activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere.</p> <p>Evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere reprezinta un aspect cheie de audit datorita ponderii acestor active in totalul activelor nete ale Fondului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obținerea scrisorilor de confirmare de la custode cu privire la detinerile de actiuni ale Fondului;</li> <li>• Analiza critica a evaluării Administratorului cu privire la pietele active, analizand daca tranzactiile dintr-o anumita piata se desfasoara cu o frecventa si un volum suficiente pentru ca informatiile de stabilire a preturilor sa fie furnizate in mod continuu;</li> <li>• Compararea preturilor cotate folosite de Administrator in determinarea valorii juste a actiunilor cu cotationile disponibile public in piata;</li> </ul>

Actiunile financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere au fost clasificate pe nivelul 1 al ierarhiei valorii juste conform IFRS 13 "Masurarea valorii juste", intrucat valoarea justa este determinata pe baza preturilor cotate pe o piata activa a respectivelor investitii la data masurarii.

- Evaluarea completitudinii si acuratetei prezentarilor din situatiile financiare cu privire la evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, in conformitate cu cerintele standardelor de raportare financiara relevante.

#### Alte aspecte – cifre corespondente

6. Situatiile financiare ale Fondului aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019 au fost auditate de catre un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata cu privire la acele situatii financiare la data de 31 martie 2020.

#### Alte informatii – Raportul Anual ("Raportul Administratorului")

7. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. ("Administratorul") este responsabila pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Administratorului, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Administratorului am citit si raportam daca Raportul Administratorului este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015, articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorului pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Administratorului a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015, articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Fond si la mediul acestuia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorului. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

### Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

8. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
9. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabila pentru evaluarea capacitatii Fondului de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Fondul sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta BT Asset Management SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Fondului.

### Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate de frauda sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
12. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
  - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Fondului.
  - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
  - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Fondului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor de informatii aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Fondul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

13. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
14. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne-ar putea afecta independenta si, acolo unde este cazul, masurile luate pentru a elimina amenintarile la adresa independentei sau masurile de protectie aplicate.
15. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile pentru interesul public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

## Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

16. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor la data de 28 septembrie 2020 sa auditam situatiile financiare ale Fondului deschis de investitii BT Real Estate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020.
17. Confirmam ca:
  - Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Administratorului, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport al auditorului independent. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
  - Nu am furnizat pentru Fond serviciile interzise care nu sunt de audit (SNA) mentionate la articolul 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

### Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

**RUBELI IRINA**

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF4092

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Bucuresti, 2 aprilie 2021

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: RUBELI IRINA  
Registrul Public Electronic: AF4092

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: KPMG AUDIT S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA9

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII  
BT REAL ESTATE**

**SITUATII FINANCIARE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA  
31 DECEMBRIE 2020**

**Intocmite in conformitate cu Norma 39/2015 pentru aprobarea  
Reglementarilor Contabile conforme cu Standardele  
Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor  
autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de  
Supraveghere Financiara din Sectorul Instrumentelor si  
Investitiilor Financiare**

# FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

## SITUATII FINANCIARE

### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

#### 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 - 41
1. Informatii generale .....	6
2. Sumarul politicilor contabile semnificative.....	7
3. Numerar si depozite bancare .....	19
4. Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere .....	20
5. Datorii financiare si nefinanciare .....	21
6. Capital autorizat si subscris.....	21
7. Castig/(pierdere) net privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere.....	23
8. Cheltuielile fondului .....	23
9. Impozitul pe profit .....	23
10. Managementul riscului financiar .....	24
11. Remunerarea personalului administratorului .....	37
12. Informatii privind depozitarul .....	38
13. Informatii privind partile afiliate.....	39
14. Evenimente ulterioare .....	41

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE****SITUATIA POZITIEI FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

		<b>Prezentare informativa</b>			
	<b>Nota</b>	<b>31-Dec- 20</b>	<b>31-Dec- 19</b>	<b>31-Dec-20</b>	<b>31-Dec-19</b>
		<b>(EUR)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(RON)</b>	<b>(RON)</b>
Numerar si depozite bancare	3	289.206	228.706	1.408.260	1.093.056
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	1.271.522	809.855	6.191.547	3.870.540
Alte active		2.769	2.269	13.481	10.841
<b>Total active</b>		<b>1.563.496</b>	<b>1.040.830</b>	<b>7.613.288</b>	<b>4.974.437</b>
Datorii financiare		3.451	2.129	16.802	10.176
Alte datorii		122	69	592	325
<b>Total datorii</b>	5	<b>3.572</b>	<b>2.198</b>	<b>17.394</b>	<b>10.501</b>
Capital social	6	1.573.951	886.789	7.538.868	4.214.997
Prime de capital		(14.027)	151.843	(80.606)	721.726
Rezerve din conversia valutara		-	-	137.632	27.213
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>1.559.924</b>	<b>1.038.633</b>	<b>7.595.894</b>	<b>4.963.936</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>		<b>1.563.496</b>	<b>1.040.830</b>	<b>7.613.288</b>	<b>4.974.437</b>

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie in data de 2 aprilie 2021 si au fost semnate de:

**Presedintele Consiliului de Administratie**  
**RUNCAN Luminita Delia**

**Director Economic**  
**VUSCAN Adrian Radu**



FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA CONTULUI DE PROFIT SAU PIERDERE SI A ALTOR ELEMENTE ALE  
REZULTATULUI GLOBAL

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	<u>Nota</u>	<u>Prezentare informativa</u>			
		<u>31-Dec-20</u> (EUR)	<u>31-Dec-19</u> (EUR)	<u>31-Dec-20</u> (RON)	<u>31-Dec-19</u> (RON)
Venituri din dobanzi		3	1	17	4
Venituri din dividende		18.986	5.798	91.835	27.559
Castig net/(pierdere neta) privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere	7	(179.312)	147.361	(867.351)	700.423
Pierdere neta din cursul de schimb valutar		(3.272)	(93)	(15.827)	(440)
Castig net/(pierdere neta) cu pierderile asteptate pentru activele financiare		(13)	(6)	(62)	(31)
Alte venituri		9.436	2	45.645	8
<b>Total venituri/(cheltuieli) financiare</b>		<b>(154.172)</b>	<b>153.070</b>	<b>(745.743)</b>	<b>727.555</b>
Cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului	8	(35.306)	(7.347)	(170.778)	(34.919)
Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare		(9.992)	(5.536)	(48.331)	(26.311)
Alte cheltuieli generale		(127)	(85)	(614)	406
<b>Total cheltuieli generale</b>		<b>(45.425)</b>	<b>(12.968)</b>	<b>(219.724)</b>	<b>(61.636)</b>
<b>Profitul/(pierdere) net(a) a exercitiului</b>		<b>(199.596)</b>	<b>140.095</b>	<b>(965.467)</b>	<b>665.887</b>
Miscarea rezervei din conversie valutara				110.418	27.213
<b>Profitul/(pierdere) global(a) a exercitiului</b>		<b>(199.596)</b>	<b>140.095</b>	<b>(855.049)</b>	<b>693.100</b>

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie in data de 2 aprilie 2021 si au fost semnate de:

**Presedintele Consiliului de Administratie**  
**RUNCAN Luminita Delia**

**Director Economic**  
**VUSCAN Adrian Radu**

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

<u>Prezentare informativa</u>	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prime de capital</u>	<u>Rezultat reportat</u>	<u>Total</u>
		<u>(EUR)</u>	<u>(EUR)</u>	<u>(EUR)</u>	<u>(EUR)</u>
<b>Sold la 1 august 2019</b>	6	-	-	-	-
Profitul exercitiului		-	-	140.095	140.095
<b>Rezultat global total</b>		-	-	<b>140.095</b>	<b>140.095</b>
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)
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>6</b>	<b>886.789</b>	<b>151.843</b>	-	<b>1.038.632</b>
Pierderea exercitiului		-	-	(199.596)	(199.596)
<b>Rezultat global total</b>		-	-	<b>(199.596)</b>	<b>(199.596)</b>
Repartizare profit in prime de capital		-	(199.596)	199.596	-
Subscriere unitati de fond		928.851	52.228	-	981.079
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(241.689)	(18.502)	-	(260.191)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>6</b>	<b>1.573.951</b>	<b>(14.027)</b>	-	<b>1.559.924</b>

Notele la situațiile financiare de la paginile 6 la 41 fac parte integrantă din aceste situații financiare.  
3 din 41

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE**

**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

	<u>Note</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prime de capital</u>	<u>Rezultat reportat</u>	<u>Diferente din conversia valutara</u>	<u>Total</u>
		<u>(RON)</u>	<u>(RON)</u>	<u>(RON)</u>	<u>RON</u>	<u>(RON)</u>
<b>Sold la 1 august 2019</b>	6	-	-	-	-	-
<b>Profitul exercitiului</b>		-	-	<b>665.887</b>	-	<b>665.887</b>
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	27.213	27.213
<b>Rezultat global total</b>		-	-	<b>665.887</b>	<b>27.213</b>	<b>693.100</b>
Repartizare profit in prime de capital		-	665.887	(665.887)	-	-
Subscriere unitati de fond		4.215.158	55.868	-	-	4.271.026
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(162)	(29)	-	-	(190)
Diferente din conversia valutara		-	-	-	27.213	27.213
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>6</b>	<b>4.214.997</b>	<b>721.726</b>	-	<b>27.213</b>	<b>4.963.936</b>
Pierdere exercitiului		-	-	(965.467)	-	(965.467)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	110.418	110.418
<b>Rezultat global total</b>		-	-	<b>(965.467)</b>	<b>110.418</b>	<b>(855.049)</b>
Repartizare profit in prime de capital		-	(965.467)	965.467	-	-
Subscriere unitati de fond		4.492.945	252.632	-	-	4.745.577
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(1.169.074)	(89.496)	-	-	(1.258.570)
Diferente din conversia valutara		-	-	-	110.418	110.418
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>6</b>	<b>7.538.868</b>	<b>(80.605)</b>	-	<b>137.631</b>	<b>7.595.894</b>

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie in data de 2 aprilie 2021 si au fost semnate de:

**Presedintele Consiliului de Administratie**  
**RUNCAN Luminita Delia**

**Director Economic**  
**VUSCAN Adrian Radu**

Notele la situatiile financiare de la paginile 6 la 41 fac parte integrantă din aceste situatii financiare.  
4 din 41

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

		<u>Prezentare informativa</u>			
	<u>Nota</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
		(EUR)	(EUR)	(RON)	(RON)
<i>Flux de numerar din activitati de exploatare</i>					
Dobanzi primite	2	1	411	4	
Dividende primite	18.485	4.173	89.415	19.835	
Incasari din vanzari de investitii	2.660.831	456.507	12.870.704	2.169.823	
Achizitii de investitii	(3.260.321)	(1.235.000)	(15.770.496)	(5.870.080)	
Depozite bancare constituite	(45.000)	70.000	(212.816)	334.552	
Plati pentru cheltuieli operationale	(43.999)	(10.821)	(212.829)	(51.434)	
<i>Flux de numerar net din activitati de exploatare</i>		(670.002)	(715.140)	(3.236.011)	(3.397.299)
<i>Flux de numerar din activitati de finantare</i>					
Incasari din emisiunea de instrumente de capitaluri propria	981.069	898.589	4.745.527	4.271.085	
Plati din rascumparari de instrumente de capitaluri propria	(250.795)	-	(1.213.119)	-	
<i>Flux de numerar net din activitati de finantare</i>		730.274	898.589	3.532.408	4.271.085
Efecte ale diferentelor de curs asupra numerarului si echivalentelor de numerar Crestere/(descrestere) neta a numerarului si echivalentelor de numerar		(3.761)	(737)	(4.759)	(547)
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei</b>	3	182.713	-	873.239	-
<b>Numerar si echivalente de numerar la finalul anului</b>	3	239.224	182.713	1.164.877	873.239

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie in data de 2 aprilie 2021 si au fost semnate de:

**Presedintele Consiliului de Administratie**  
**RUNCAN Luminita 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 2020

#### 1. INFORMATII GENERALE

Fondul deschis de investitii BT Real Estate („Fondul”) autorizat de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara („ASF”) prin decizia nr. 75 din data de 13 iunie 2019 este inregistrat in Registrul ASF cu numarul CSC06FDIR/120113 din 13 iunie 2019 si este administrat de societatea BT Asset Management SAI S.A. („Administrator”), societate de administrare a investitiilor autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare (CNVM - actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, numar de inregistrare in Registrul ASF PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005. Durata de functionare a Fondului este nelimitata.

Sediul social al societatii de administrare a Fondului este in Municipiul Cluj-Napoca, Strada Emil Racovita, numarul 22, etaj I + mansarda, judetul Cluj, Romania. Fondul este operational incepand cu data de 1 august 2020. Banca Transilvania SA, in calitate de Societate mama a Administratorului, intocmeste situatii financiare anuale consolidate ale celui mai mare grup de entitati din care face parte Fondul iar copii ale situatiilor financiare consolidate pot fi obtinute de pe site-ul [www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/](http://www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/). Societatea mama are sediul social in Strada George Baritiu, nr 8, Municipiul Cluj, judetul Cluj, Romania.

Depozitarul activelor Fondului este societatea BRD-Groupe Societe Generale („Depozitar”), autorizata de catre CNVM prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, numar de inregistrare in Registrul ASF PJR10DEPR/400007.

Fondul este un fond deschis de investitii de risc ridicat, denominat in Euro, destinat investitorilor dinamici, obiectivele Fondului fiind concretizate in cresterea valorii capitalului investit in vederea obtinerii unor rentabilitati superioare ratei inflatiei.

Plasamentele Fondului vizeaza obtinerea unei structuri a portofoliului Fondului in care o pondere de 75% din activele Fondului sa fie reprezentata de actiuni tranzactionate pe piete europene ale companiilor care activeaza sau au legatura cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidential, office, comercial); (ii) constructii (civile, industriale, infrastructura); (iii) producatori de materiale de constructii; si (iv) producatori 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 pietei actiunilor cotate. Prin participarea la Fond, investitorii individuali beneficiaza de servicii de administrare profesionala a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat si accesibil, participarea la fond fiind posibila chiar si in conditiile investirii unor sume relativ mici.

Datorita gamei de investitii avute in vedere si fiind denominat in EUR, Fondul se adreseaza in special investitorilor cunoscatori ai pietei de capital, mai putin conservatori, care

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

urmaresc o expunere fata de moneda unica europeana si care se expun riscurilor prezente in operatiunile de pe piata de capital.

## 2. SUMARUL POLITICILOR CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile adoptate in intocmirea acestor situatii financiare sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate consecvent pentru toate perioadele prezentate, daca nu este mentionat altfel. Aceste situatii financiare sunt intocmite avand la baza principiul continuitatii activitatii.

### 2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

#### *Declaratie de conformitate*

Situatiile financiare ale Fondului au fost intocmite in conformitate cu Norma nr. 39 din 28 decembrie 2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor si investitiilor financiare, cu modificarile si completarile ulterioare („Norma ASF 39/2015”). Situatiile financiare au fost intocmite in baza costului istoric, cu exceptia activelor si datoriilor financiare detinute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, care au fost evaluate la valoarea justa.

### 2.2. Rationament profesional, estimari si ipoteze contabile semnificative

Intocmirea situatiilor financiare ale Fondului prevede ca Administratorul sa aplice rationamentul profesional, estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate recunoscute in situatiile financiare si in prezentarea datoriilor contingente. Totusi, incertitudinile cu privire la aceste ipoteze si estimari pot duce la rezultate care ar putea necesita o ajustare semnificativa a valorii contabile a activelor sau datoriilor afectate in perioadele viitoare.

Avand in vedere faptul ca Fondul face parte din Grupul Financiar Banca Transilvania („societatea mama”), in vederea consolidarii cu societatea mama, in politicile contabile Fondul a aplicat principiile de evaluare pentru activele financiare similar cu societatea mama.

#### *Implicatii ale pandemiei Covid-19*

In data de 11 martie 2020, Organizatia Mondiala a Sanatatii a declarat epidemia de coronavirus ca fiind pandemie, iar Presedintele Romaniei a decretat stare de urgenta in data de 16 martie 2020. Pentru a raspunde amenintarii potential grave reprezentate de COVID-19 la adresa sanatatii publice, autoritatile guvernamentale romane au luat masuri pentru a tine sub control epidemia, inclusiv introducerea de restrictii privind circulatia transfrontaliera a persoanelor, restrictii privind intrarea vizitatorilor straini si „blocarea” anumitor industrii, pana la noi evolutii ale situatiei.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Fondul detine actiuni la entitati listate care activeaza sau au legatura cu domeniul imobiliar. Rezultatul net al exercitiului reprezentand pierdere in suma de 199.596 euro, echivalentul a 965.467 (2019: profit in suma de 140.095 eur, echivalentul a 665.887) a fost si poate fi afectat in continuare in mod negativ de diminuarea, respectiv nedistribuirea dividendelor prin comparatie cu estimarile initiale, sau de pierderi inregistrate din scaderi ale valorii de tranzactionare pe piata a unor emitenti a caror evaluare la valoarea justa influenteaza profitul sau pierderea Fondului.

Cu exceptia aspectelor descrise mai sus, Administratorul Fondului nu poate cuantifica cu exactitate impactul pandemiei asupra pozitiei si a performantei financiare a acestuia, inasa, conform analizei efectuate si actualizate la data la care aceste situatii financiare au fost aprobate pentru autorizare, Fondul va functiona in baza principiului continuitatii activitatii in urmatoarele 12 luni.

#### *Valoarea justa a instrumentelor financiare si recunoasterea initiala*

Recunoasterea initiala a activelor si datoriilor financiare este facuta la valoarea justa, ulterior aceasta fiind reevaluată la sfarsitul fiecărei luni. Acolo unde valorile juste ale activelor financiare si datoriilor financiare inregistrate in situatia pozitiei financiare nu pot fi obtinute de pe pietele active, ele sunt determinate utilizand alte tehnici de evaluare. Instrumentele financiare la valoarea justa detinute de Fond sunt reprezentate de actiuni, preturile actiunilor fiind cele disponibile pe pietele reglementate.

#### *Clasificarea unitatilor de fond emise de catre Fond drept instrumente de capital*

Fondul clasifica unitatile de fond emise drept instrumente de capital tinand cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare” punctele 32.16 A – B si considera ca unitatile de fond indeplinesc toate conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizeaza periodic clasificarea unitatilor de fond, tinand cont de faptul ca exista diferente intre valoarea activului net determinat conform prevederilor Prospectului de emisiune si valoarea activului net determinat conform IFRS. Sumele rascumparate de catre investitori sunt determinate pe baza valorii unitare a activului net calculata in baza prevederilor Prospectului de emisiune, valoarea rascumpararilor nefiind substantial diferita de valoarea determinata conform valorii activului net conform IFRS. Mai multe detalii sunt incluse in Nota 2.8 a acestor situatii financiare.

### **2.3. Conversia in moneda straina**

#### *(a) Moneda functionala si de prezentare*

Moneda functionala a Fondului este euro („EUR”), care este moneda de denominare a emisiunii de unitati de fond ale Fondului. Performantele Fondului sunt evaluate si lichiditatea sa este administrata in EUR. Asadar, EUR este considerata moneda

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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 tranzactiilor si soldurilor*

Tranzactiile in valuta straina sunt transformate in moneda functionala la ratele de schimb valabile la data tranzactiilor. Diferentele de curs rezultate din incheierea acestor tranzactii exprimate in moneda straina sunt evidentiata in contul de profit sau pierdere la data tranzactiilor folosind rata cursului de schimb de la aceasta data.

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

Elementele de capitaluri proprii (capital social, prime de capital), sunt prezentate la cursul de schimb istoric, diferentele de conversie fiind parte din capitaluri proprii („rezerve din diferente din conversia valutara”).

Diferentele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului si echivalentelor de numerar sunt raportate in cadrul Situatiei contului de profit si pierdere si alte elemente ale rezultatului global ca parte a castigului sau pierderii inregistrat in „Castig/(pierdere) net(a) privind diferentele de curs valutar”, iar pentru instrumentele financiare clasificate drept Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere diferentele de conversie sunt inregistrate in cadrul „Castig/(pierdere) net(a) privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere”.

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 utilizeaza cursul mediu anual. Elementele de capitaluri proprii (capital social, prime de capital), sunt prezentate la cursul de schimb istoric, diferentele de conversie fiind parte din capitaluri proprii („ rezerve din diferente din conversia valutara”).

Cursul mediu al perioadei folosit pentru conversia in moneda de prezentare a fost 1 EUR: 4,8371 RON pentru perioada 1 ianuarie 2020 – 31 decembrie 2020 (1 EUR: 4,7531 RON pentru perioada 1 august 2019 – 31 decembrie 2019).

Ratele de schimb ale principalelor monede straine au fost:



<u>Moneda</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Euro (EUR)	1: RON 4,8694
Lira sterlina (GBP)	1: RON 5,4201

#### 2.4. **Prezentarea situatiilor financiare**

Situatiile financiare sunt prezentate in conformitate cu IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare”. Fondul a adoptat o prezentare bazata pe lichiditate in cadrul Situatiei pozitiei financiare si o prezentare a veniturilor si cheltuielilor in functie de natura lor in cadrul Situatiei contului de profit sau pierdere si alte elemente ale rezultatului global, considerand ca aceste metode de prezentare ofera informatii care sunt mai relevante decat alte metode care ar fi fost permise de IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare”.

#### 2.5. **Standardele noi/revizuite si interpretari**

*Standarde noi, modificari si interpretari emise, care au intrat in vigoare la 1 ianuarie 2020*

Nu exista standarde, modificari la standarde sau interpretari care sa fie in vigoare pentru perioadele anuale incepand de la 1 ianuarie 2020 si care sa aiba un efect semnificativ asupra situatiilor financiare ale Fondului.

*Standarde emise, modificari si interpretari emise dupa 1 ianuarie 2020 dar care nu sunt inca in vigoare si nu au fost adoptate in intocmirea acestor situatii financiare*

- **Amendmente la IFRS 10 si IAS 28 Vanzare sau aport de active intre un investitor si entitatea asociata sau asocierea in participatie (data intrarii in vigoare: Comisia Europeana a decis sa amane aprobarea pe termen nedefinit)**

Amendamentele clarifica faptul ca intr-o tranzactie care implica o entitate asociata sau asociere in participatie, gradul de recunoasterea castigului sau a pierderii depinde de masura in care activele vandute sau aduse ca aport constituie o intreprindere, astfel incat un castig sau o pierdere sunt recunoscute in intregime atunci cand o tranzactie intre un investitor si entitatea asociata sau asocierea in participatie implica transferul unui activ sau al activelor care constituie o intreprindere (indiferent daca acesta este incorporat intr-o filiala sau nu), in timp ce un castig sau o pierdere sunt recunoscute partial atunci cand o tranzactie intre un investitor si o entitate asociata sau asociere in participatie implica active care nu constituie o intreprindere, chiar daca aceste active sunt incorporate intr-o filiala.

- **Amendamente la IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare Clasificarea datoriilor in datorii curente sau datorii pe termen lung (data intrarii in vigoare: perioade anuale ce incep cu data de 1 ianuarie 2023)**  
Amendamentele clarifica faptul ca o clasificare a datoriilor in datorii curente sau pe termen lung se bazeaza exclusiv pe dreptul entitatii de a amana decontarea datoriei la sfarsitul perioadei de raportare. Dreptul societatii de a amana decontarea pentru cel putin douasprezece luni dupa data raportarii nu trebuie sa fie neconditionat, dar trebuie sa aiba un fond economic. Clasificarea nu este afectata de intentiile sau asteptarile conducerii cu privire la masura si momentul in care entitatea isi va exercita dreptul. Amendamentele clarifica, de asemenea, situatiile care sunt asimilate unei decontari a unei datorii.
- **Amendamente la IFRS 9 Instrumente financiare (in vigoare pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2022 sau ulterior acestei date. Se permite aplicarea anterior acestei date).**  
Imbunatatirile clarifica faptul ca, atunci cand se evalueaza daca un schimb de instrumente de datorie intre un debitor existent si un creditor se realizeaza in conditii substantial diferite, comisioanele care trebuie incluse impreuna cu valoarea actualizata a fluxurilor de numerar conform noilor conditii includ numai comisioanele platite sau primite intre debitor si creditor, inclusiv comisioanele platite sau primite de debitor sau de creditor in numele celui alt.

Nici unul dintre acestea nu se preconizeaza ca va avea un efect semnificativ asupra situatiilor financiare ale Fondului.

## 2.6. Active si datorii financiare

### Recunoasterea initiala

Activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere sunt inregistrate initial la valoarea justa. Toate celelalte instrumente financiare sunt inregistrate initial la valoarea justa ajustata pentru costurile de tranzactionare. Valoarea justa la recunoasterea initiala este cel mai bine reprezentata de pretul tranzactiei. Un castig sau o pierdere la recunoasterea initiala se inregistreaza numai in cazul in care exista o diferenta intre valoarea justa si pretul tranzactiei, care poate fi evidentiata prin alte tranzactii curente de piata observabile din acelasi instrument sau printr-o tehnica de evaluare a carei intrari includ numai date din pietele observabile. Dupa recunoasterea initiala, o pierdere de credit asteptata este recunoscuta pentru activele financiare masurate la cost amortizat si pentru investitiile in instrumente de indatorare masurate la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global, rezultand o pierdere contabila imediata.

Toate achizitiile si vanzarile de active financiare care necesita livrare in termenul stabilit de reglementare sau de conventia de piata (cumparari si vanzari „in mod regulat”) sunt

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

inregistrate la data tranzactiei, data la care Fondul se angajeaza sa livreze un activ financiar. Toate celelalte achizitii sunt recunoscute atunci cand Fondul devine parte la dispozitiile contractuale ale instrumentului.

Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau pentru a transfera un pasiv intr-o tranzactie ordonata intre participantii la piata la data evaluarii. Cea mai buna dovada a valorii juste este pretul pe o piata activa. O piata activa este una in care tranzactiile pentru activ sau datorie au loc cu o frecventa si un volum suficient pentru a furniza informatii de stabilire a preturilor in mod continuu. Valoarea justa a instrumentelor financiare tranzactionate pe o piata activa este evaluata ca produs al pretului cotate pentru fiecare activ sau pasiv individual si cantitatea detinuta de entitate. Acesta este cazul chiar daca volumul zilnic de tranzactionare al unei pietei nu este suficient pentru a absorbi cantitatea detinuta si plasarea comenzilor pentru a vinde pozitia intr-o singura tranzactie ar putea afecta pretul cotate.

Costurile de tranzactionare sunt costuri incrementale care pot fi atribuite direct achizitiei, emiterii sau cesionarii unui instrument financiar. Un cost incremental este unul care nu ar fi fost suportat daca tranzactia nu ar fi avut loc. Costurile de tranzactionare includ comisioanele si comisioanele platite agentilor (inclusiv angajatii care actioneaza ca agenti de vanzari), consilierii, brokerii si distribuitorii, cotizatiile agentilor de reglementare si bursele de valori mobiliare si transferul impozitelor si taxelor. Costurile de tranzactionare nu includ primele sau reducerile datorate, costurile de finantare sau costurile administrative interne sau de detinere.

#### Clasificarea si masurarea ulterioara - categorii de masurare

Conform IFRS 9, activele financiare se clasifica in urmatoarele categorii:

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

Clasificarea si masurarea ulterioara a activelor financiare de datorie depinde de:

- (i) modelul de afaceri al Fondului pentru gestionarea portofoliului de active aferent si
- (ii) caracteristicile fluxului de numerar ale activului *Active financiare - clasificare si masurare ulterioara - model de afaceri*

Modelul de afaceri poate fi de tipul:

**Colectarii fluxurilor de numerar contractuale:** conform acestui model se clasifica activele financiare care sunt detinute in vederea colectarii fluxurilor de numerar (de

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

exemplu: obligatiuni si titluri de stat precum si depozite bancare). Acestea se evalueaza la cost amortizat si intra in calculul periodic de provizionare. Activele clasificate in aceasta categorie pot fie pastrate pana la scadenta, fie sunt posibile si vanzari cu „frecventa rara”, atunci cand profilul de risc al instrumentelor respective a crescut si nu mai corespunde politicii de investitie a Fondului. O crestere a frecventei vanzarilor intr-o anumita perioada nu este contrara acestui model de afacere, daca Fondul poate explica motivele ce au condus la aceste vanzari si poate demonstra ca vanzarile nu reflecta o modificare a modelului de afacere actual.

***Colectarii fluxurilor de numerar contractuale si destinat vanzarii:*** in cadrul acestui model se clasifica activele financiare detinute atat in scop de colectare a fluxurilor de numerar dar care pot sa fie si vandute, de exemplu in vederea atingerii unor nevoi de lichiditate sau pentru mentinerea unui anumit nivel de randament al dobanzii pe portofoliu. Acestea se evalueaza la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global (rezerve) si ele pot fi sub forma titlurilor de stat, obligatiunilor si actiunilor.

***Alte modele de afaceri,*** incluzand: maximizarea fluxurilor de numerar prin vanzare, tranzactionare, administrarea activelor pe baza valorii juste, instrumente financiare cumparate in vederea vanzarii sau tranzactionarii si care se evalueaza prin contul de profit si pierdere (titluri de tranzactie, actiuni tranzactionate, unitati de fond etc.). Managementul acestui portofoliu se face pe baza evolutiei valorii de piata a activelor respective si include vanzari si cumparari frecvente in 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 activitatile pe care Fondul se angajeaza sa le efectueze pentru a atinge obiectivul stabilit pentru portofoliul disponibil la data evaluarii. Factorii considerati de Fond in determinarea modelului de afaceri includ scopul si compozitia unui portofoliu, experienta trecuta cu privire la modul in care au fost colectate fluxurile de trezorerie pentru activele respective, modul in care sunt evaluate si gestionate riscurile, modul de evaluare a performantei activelor si modul in care managerii sunt compensati.

#### *Active financiare - clasificarea si masurarea ulterioara - caracteristicile fluxului de numerar*

In cazul in care modelul de afacere al Fondului presupune detinerea activelor pentru a colecta fluxuri de trezorerie contractuale Fondul evalueaza daca fluxurile de trezorerie reprezinta numai plati de capital si dobanda („SPPI”). La realizarea acestei evaluari, Fondul analizeaza daca fluxurile de trezorerie contractuale sunt compatibile cu un aranjament pe baza de imprumut, adica dobanda include exclusiv riscul de credit, valoarea in timp a banilor, alte riscuri de creditare de baza si marja de profit.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

#### Deprecierea activelor financiare – pierderi de credit așteptate („ECL”)

Fondul evaluează, în perspectivă, pierderile de credit așteptate („ECL”) pentru instrumentele de datorie măsurate la cost amortizat și evaluate 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.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Instrumentele de tipul depozitelor masurate la cost amortizat, sunt prezentate in situatia pozitiei financiare nete de ECL.

Fondul considera un model de depreciere in trei stadii, bazat pe modificarile calitatii activului de la recunoasterea initiala. Un instrument financiar care nu este depreciat la recunoasterea initiala este clasificat in stadiul 1. Activele financiare din stadiul 1 au valoarea ECL masurata la o suma egala cu partea ECL determinat pe durata de viata care rezulta din evenimentele implicite posibile in urmatoarele 12 luni sau pana la maturitate contractuala, daca este mai scurta („ECL de 12 luni”).

In cazul in care Fondul identifica o crestere semnificativa a riscului de credit („SICR”) de la recunoasterea initiala, activul este transferat in stadiul 2, iar valoarea sa ECL este masurata pe baza duratei de viata a ECL, adica pana la scadenta contractuala, daca exista („Lifetime ECL”). In cazul in care Fondul stabileste ca un activ financiar este depreciat, activul este transferat in stadiul 3, iar valoarea sa ECL este masurata pe intreaga durata de viata.

#### Active financiare – derecunoastere

Fondul derecunoaste activele financiare atunci cand (a) activele sunt rascumparate 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 intr-un contract de transfer (i) transferand, de asemenea, in mod substantial toate riscurile si avantajele proprietatii asupra activelor sau (ii) nu transfera si nici nu retine in mod substantial toate riscurile si avantajele activului, dar nu mentine controlul. Controlul este retinut in cazul in care contrapartea nu are capacitatea practica de a vinde activul in intregime catre o terta parte neafiliata fara a fi nevoie sa impuna restrictii asupra vanzarii.

Datoriile financiare sunt recunoscute la valoarea lor justa la momentul recunoasterii initiale.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

#### 2.7. Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar reprezinta disponibilitatile in conturi la banci precum si depozitele plasate la banci cu scadenta initiala mai mica de 3 luni. Numerarul si echivalentele de numerar sunt inregistrate la cost amortizat deoarece: (i) sunt detinute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale si aceste fluxuri de numerar reprezinta SPPI si (ii) nu sunt desemnate la FVTPL.

In scopul intocmirii situatiei fluxurilor de numerar, numerarul si echivalentele de numerar cuprind conturile la banci si depozitele la banci cu scadenta initiala mai mica de 3 luni.

#### 2.8. Capital si 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 ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Fondul evalueaza permanent clasificarea unitatilor de fond. Daca unitatile de fond nu mai au toate caracteristicile sau nu mai indeplinesc toate conditiile prezentate pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept datorii financiare si le va evalua la valoarea justa la data reclasificarii, orice diferenta fata de valoarea contabila anterioara fiind recunoscute in capitaluri proprii.

Daca ulterior unitatile fond rascumparabile au toate caracteristicile si indeplinesc conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept instrumente de capitaluri proprii si le va evalua la valoarea contabila a datoriilor la data reclasificarii. Emiterea, achizitia sau anulara de unitati de fond sunt tratate si inregistrate in contabilitate drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor de fond, pretul incasat este inclus in capitalurile proprii.

Costurile de tranzactionare suportate de Fond pentru emiterea unitatilor de fond (instrumentelor proprii de capitaluri proprii) sunt contabilizate drept deducere din capitalurile proprii in masura in care acestea reprezinta costuri incrementale direct atribuibile tranzactiei de capitaluri proprii care, in caz contrar, ar fi fost evitata.

Instrumentele proprii de capital (unitatile de fond) care sunt rascumparate, sunt deduse din capitalurile proprii si contabilizate la valori egale cu pretul platit, inclusiv orice costuri incrementale atribuibile direct. Politica Fondului este sa nu pastreze unitati de fond in trezorerie, ci, mai degraba, sa le anuleze odata ce au fost rascumparate.

#### *Emisiunea si rascumpararea unitatilor de fond*

Emisiunea de unitati a Fondului este continua. Emisiunea de unitati de fond ale Fondului este denominata in EUR. La achizitia unitatilor de fond, pretul de emisiune va fi platit integral de catre investitor.

Investitorii Fondului au libertatea de a se retrage la orice moment doresc si pot rascumpara orice numar de unitati de fond din cele detinute. La rascumpararea unitatilor de fond, investitorii platesc un comision de rascumparare, evaluarea acestuia efectuandu-se conform Prospectului de emisiune al Fondului („Prospect”).

Indiferent de momentul din zi la care este creditat contul colector al Fondului (in cazul operatiunii de cumparare de unitati de fond), respectiv este inregistrata cererea de rascumparare (in cazul operatiunii de rascumparare de unitati de fond) pretul de cumparare, respectiv pretul de rascumparare este acelasi, iar unitatile de fond se emit, respectiv se anuleaza in aceeasi zi. Pentru operatiunile efectuate intr-o zi, Fondul lucreaza cu un singur pret de emisiune, respectiv pret de rascumparare.



## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Din punctul de vedere al Fondului, notiunea de zi lucratoare reprezinta orice zi calendaristica cu exceptia zilelor de sambata, duminica si a sarbatorilor legale. Astfel, orice operatiune de cumparare si/sau rascumparare de unitati de fond inregistrata intr-o zi nelucratoare, va fi considerata ca fiind efectuata in ziua lucratoare urmatoare.

#### **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 in vederea tranzactionarii si include venitul din dobanzi.

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

Castigurile si pierderile realizate la cedarea instrumentelor financiare clasificate ca fiind la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere se calculeaza folosind identificarea specifica a costurilor individuale. Acestea reprezinta diferenta dintre valoarea contabila a unui instrument si valoarea de vanzare.

#### **2.10. Venituri din dobanzi**

Veniturile din dobanzi aferente instrumentelor financiare sunt recunoscute in rezultatul exercitiului, iar aceste venituri sunt aferente disponibilitatilor banesti la banci (conturi curente si depozite).

#### **2.11. Venituri din dividende**

Dividendele sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste venituri.

#### **2.12. Cheltuieli cu comisioanele si onorariile**

Cu exceptia cazului in care sunt incluse in calculul dobanzii efective, cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Onorariile de audit sunt incluse la „cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare”.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE

	<b>Prezentare informativa</b>			
	<b>31-Dec-20</b>	<b>31-Dec-19</b>	<b>31-Dec-20</b>	<b>31-Dec-19</b>
	<b>(EUR)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(RON)</b>	<b>(RON)</b>
Conturi curente la banci	214.224	112.712	1.043.141	538.687
Depozite pe termen scurt	25.000	70.000	121.736	334.552
<i>Subtotal numerar si echivalente de numerar - fluxuri de trezorerie</i>	239.224	182.712	1.164.877	873.239
Depozite pe termen lung	50.001	46.000	243.476	219.848
Ajustare de valoare depozite bancare si numerar	(19)	(6)	(94)	(31)
Numerar si depozite bancare	289.206	228.706	1.408.260	1.093.056

La 31 decembrie 2020 sumele prezentate in cadrul pozitiei financiare privind numerarul si depozitele bancare sunt curente si sunt clasificate in stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9 *Instrumente Financiare*.

Depozitele pe termen scurt la 31 decembrie 2020 reprezinta depozite in EUR cu scadenta contractuala mai mica de 3 luni, constituite in banci din Romania de prim rang, plasate in urma analizei indicatorilor financiari (privind capitalul, activele, profitabilitatea si lichiditatea), grupului din care face parte, a rating-ului de credit acordat de agentile de rating, atat bancii cat si societatii mama, daca este cazul.

Numerarul si echivalentele de numerar includ conturile curente la banci si depozitele pe termen scurt. Prezentarea a fost efectuata astfel in vederea reconcilierii cu numerarul considerat in calculul fluxurilor de trezorerie.

Rating-urile aferente bancilor la care Fondul detine conturi curente si depozite sunt:

<b>Banca</b>	<b>Prezentare informativa</b>		<b>Rating</b>
	<b>31 decembrie 2020</b>	<b>31 decembrie 2020</b>	<b>Fitch/Moody's</b>
	<b>(EUR)</b>	<b>(RON)</b>	<b>2020</b>
Banca Transilvania	137.947	671.720	BB+
BRD-Groupe Societe Generale	<u>151.278</u>	<u>736.633</u>	BBB+/Baa1
<b>Total</b>	<u>289.206</u>	<u>1.408.260</u>	

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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

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

In tabelul de mai jos este analizata valoarea activelor financiare in functie de categorii, asa cum sunt definite in IFRS 9:

	<b><u>Prezentare informativa</u></b>	
	<b><u>31 decembrie</u></b> <b><u>2020</u></b> (EUR)	<b><u>31 decembrie</u></b> <b><u>2020</u></b> (RON)
<b>Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere</b> – <i>actiuni tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru</i>	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>
	<b><u>Prezentare informativa</u></b>	
	<b><u>31 decembrie 2019</u></b> (EUR)	<b><u>31 decembrie 2019</u></b> (RON)
<b>Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere</b> – <i>actiuni tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru</i>	<u>809.855</u>	<u>3.870.540</u>

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

#### 5. DATORII FINANCIARE SI NEFINANCIARE

	Prezentare informativa			
	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
	(EUR)	(EUR)	(RON)	(RON)
Datorii financiare privind onorariile Depozitarului si Administratorului	3.165	1.932	15.414	9.236
Alte datorii financiare	285	186	1.388	887
<b>Total datorii financiare</b>	<b>3.451</b>	<b>2.118</b>	<b>16.802</b>	<b>10.123</b>
Alte datorii	122	79	592	378
<b>Total datorii financiare si Nefinanciare</b>	<b>3.572</b>	<b>2.197</b>	<b>17.394</b>	<b>10.501</b>

Toate datoriile, atat financiare, cat si nefinanciare, au scadenta initiala mai mica de 3 luni.

#### 6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

In moneda functionala a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2020 este de 1.573.951 EUR divizat in 157.395 unitati de fond cu valoarea nominala de 10 EUR si valoare curenta de 9,911 EUR.

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 capitalului 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 2020 atat conform cerintelor IFRS, cat si conform normelor ASF.

Prezentare informativa			
<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

	(EUR)	(EUR)	(RON)	(RON)
Total activ net conform IFRS	1.559.924	1.038.633	7.595.894	4.963.936
Numar de unitati de fond	157.395	88.679	157.395	88.679
<b>Valoarea unitara a activului net</b>	9.91	11.71	48.26	55.98

	<u>Prezentare</u> <u>31-Dec-20</u> (EUR)	<u>informativa</u> <u>31-Dec-19</u> (EUR)	<u>31-Dec-20</u> (RON)	<u>31-Dec-19</u> (RON)
Total activ net conform Prospect	1.559.943	1.038.639	7.595.988	4.963.968
Numar de unitati de fond	157.395	88.679	157.395	88.679
<b>Valoarea unitara a activului net</b>	9.91	11.71	48.26	55.98

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Sold unitati de fond la 1 ianuarie</b>	88.679	0
Subscriere unitati de fond	92.885	88.682
Rascumparari si anulari de unitati de fond	-24.169	-3
<b>Sold unitati de fond la 31 decembrie</b>	157.395	88.679

***Managementul capitalului***

Ca urmare a capacitatii de a emite si a rascumpara unitati de fond, capitalul Fondului poate varia in functie de cererea existenta privind rascumpararile si subscrierile catre Fond. Fondul nu este supus unor cerinte de capital impuse de la nivel extern si nu este supus nici unor restrictii legate cu privire la subscrierea si rascumpararea unitatilor de fond, altele decat cele incluse in prospectul Fondului.

Obiectivele Fondului privind managementul capitalului sunt urmatoarele:

- Investirea capitalului in investitii conform descrierii, expunerilor la risc si rentabilitatii asteptate prevazute in Prospectul sau;
- Obtinerea celor mai bune performante posibile in functie de anticiparile sale asupra comportamentelor diferitelor piete, dar in interesul investitorilor, va urmări sa mentina un nivel de risc acceptabil, tinand cont de obiectivele de performanta si de orizontul de administrare, aplicand o politica de diversificare prudenta a activelor intre diferite categorii de active;
- Mentinerea unui nivel de lichiditate suficient pentru a acoperi cheltuielile Fondului si a raspunde cererilor de rascumparare in momentul in care acestea sunt emise; si

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

- 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 rascumpărare a acțiunilor, consultați „Managementul riscului financiar”.

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

	Prezentare informativa			
	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
	(EUR)	(EUR)	(RON)	(RON)
Castig/(pierdere) net(a) realizat(a)	17.660	149.250	85.424	709.402
Castig/(pierdere) net(a) nerealizat(a)	(196.973)	(1.889)	(952.776)	(8.978)
<b>Total castig/(pierdere) net(a)</b>	<b>(179.312)</b>	<b>147.361</b>	<b>(867.351)</b>	<b>700.424</b>

#### 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 2020 este de 238 EUR (2019: 50 EUR).

	Prezentare informativa			
	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
	(EUR)	(EUR)	(RON)	(RON)
Comision de administrare	(32.336)	(6.181)	(156.412)	(29.381)
Comision Depozitar	(2.970)	(1.165)	(14.366)	(5.538)
Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului și Administratorului	(35.306)	(7.347)	(170.778)	(34.919)

#### 9. IMPOZITUL PE PROFIT

Fondul este scutit de orice formă de impozitare în România.

## 10. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

### 10.1 Cadrul general de administrare al riscului

Nu exista nicio asigurare ca strategiile Fondului vor avea ca rezultat intotdeauna cresterea valorii activelor nete. Fondul este supus riscului; eficienta rezultatelor nu depinde numai de abilitatea investitionala a Administratorului.

In conformitate cu politica de investitii si cu strategia investitionala a acestuia, Fondul are un grad de risc ridicat. In anumite circumstante, riscul general al Fondului poate fi mai redus decat cel asumat in documentele constitutive. Randamentul potential al unei investitii este, de regula, direct proportional cu gradul de risc asociat acesteia.

Administratorul urmareste reducerea efectelor potential adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performantei financiare a Fondului printr-o administrare eficace a portofoliului de instrumente financiare in vederea atingerii obiectivelor Fondului. In scopul atingerii obiectivelor, analizele de risc se fac in moneda functionala a Fondului.

Obiectivul Fondului cu privire la managementul riscului este reprezentat de crearea valorii si protejarea acesteia pentru investitori. Riscul este inerent activitatilor Fondului, inasa este gestionat printr-un proces continuu de identificare, evaluare si monitorizare, care este supus limitelor de risc si altor controale. Procesul de management al riscului este decisiv pentru profitabilitatea permanenta a Fondului. Fondul este expus riscului de piata (care include riscul valutar, riscul ratei dobanzii si riscul de pret), riscului de credit si riscului de lichiditate aferente instrumentelor financiare pe care le detine.

Fondul este de asemenea expus riscurilor operationale precum riscul de custodie. Riscul de custodie este riscul de pierdere a instrumentelor financiare tinute in custodie la Depozitar ca urmare a insolventei sau neglijentei Depozitarului. Desi exista un cadru legal ce elimina riscul pierderii de valoare a instrumentelor financiare detinute la Depozitar, in eventualitatea insolventei Depozitarului abilitatea Fondului de a transfera activele poate fi temporar blocata.

### 10.2 Politica de investitii

Obiectivul Fondului este de a plasa resursele financiare preponderent in actiuni tranzactionate pe piete reglementate sau alternative, emise de societati cu specific sectorial si industrial tematicii investitionale, pe principiul administrarii prudentiale, a diversificarii si diminuarii riscului, conform normelor ASF si a politicii de investitii a Fondului.

Prin participarea la Fond, investitorii individuali beneficiaza de servicii de administrare profesionala a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat si

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 tranzactionate sau care urmează să se tranzactioneze pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzactionare 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 (mobiliere/electrocasnice).

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

### 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 tranzactionate se vor calcula indicatorii ai tendințelor, dispersiilor, corelațiilor, beta etc.
- e)



#### **10.4 Persoane responsabile cu analiza oportunitatilor de investitie**

Analiza oportunitatilor de investitii are in vedere obiectivele stabilite de catre Consiliul de Administratie al Administratorului. Implementarea politicii de investitii aprobate de catre Consiliul de Administratie si luarea deciziilor investitionale se realizeaza, sub supravegherea Directorului General Adjunct cu competente legate de activitatea investitionala, de catre Directia Analiza si Management Active.

#### **10.5 Concentrarea excesiva a riscurilor**

Concentrarea indica senzitivitatea relativa a performantei Fondului care afecteaza o anumita industrie si zona geografica. Concentrarile riscurilor apar atunci cand mai multe instrumente financiare sau contracte sunt incheiate cu aceeasi contrapartida, sau cand mai multe contrapartide sunt implicate in activitati de afaceri similare sau activitati din cadrul aceleiasi regiuni geografice, sau au caracteristici economice similare prin care capacitatea lor de a-si indeplini obligatiile contractuale ar fi afectata in mod similar de modificari ale conditiilor economice, politice sau de alta natura.

Concentrari ale riscului de lichiditate pot aparea ca rezultat al termenelor de rambursare a datoriilor financiare sau al dependentei Fondului de o anumita piata in care sa realizeze active lichide. Concentrari ale riscului valutar pot aparea daca Fondul are o pozitie neta deschisa semnificativa intr-o singura valuta, sau pozitii nete deschise generale in mai multe monede, care au tendinta sa se modifice impreuna. Pentru a evita concentrarile excesive ale riscurilor, politicile si procedurile Fondului includ indrumari specifice privind concentrarea pe mentinerea unui portofoliu diversificat.

#### **10.6 Riscul de piata si riscul de pozitie**

Riscul de piata reprezinta riscul actual sau viitor de a inregistra pierderi aferente pozitiiilor din bilant datorita fluctuatiilor nefavorabile pe piata ale preturilor (cum ar fi de exemplu, preturile actiunilor, ratele de dobanda, cursurile de schimb valutar). Fondul stabileste limitele de risc ce pot fi acceptate, limite ce sunt monitorizate regulat. Totusi, utilizarea acestei abordari nu duce la prevenirea pierderilor in afara limitelor stabilite in situatia unei fluctuatii mai semnificative a pietei.

Riscul de pozitie este asociat portofoliului de instrumente financiare detinut de catre Fond cu intentia de a beneficia de evolutia favorabila a pretului respectivelor active financiare sau de eventualele dividende acordate de emitenti. Fondul este expus riscului de pozitie, atat fata de cel general, cat si fata de cel specific, datorita plasamentelor pe termen scurt efectuate in actiuni.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Riscul de piata (sistematic) caracterizeaza intreaga piata si nu poate fi redus prin diversificare. Riscul sistematic este generat de modificari ale factorilor macroeconomici, politici, legali sau orice alte evenimente care afecteaza plata in ansamblul ei.

##### 10.6.1 Riscul de pret

Riscul de pret este riscul de a inregistra pierderi din cauza evolutiilor preturilor activelor.

Fondul este expus riscului ca valoarea justa a instrumentelor financiare detinute sa fluctueze ca rezultat al schimbarilor in preturile pietei, fie ca este cauzat de factori specifici activitatii emitentului sau de factori care afecteaza toate instrumentele tranzactionate pe piata.

O variatie de +/-5% a actiunilor detinute de Fond la 31 decembrie 2020 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului de +/- 63.576 EUR (+/- 309.577 RON), iar la 31 decembrie 2019: +/- 40.493 EUR (+/- 193.527 RON).

La 31 decembrie 2020 valoarea justa a actiunilor expuse la riscul de pret era dupa cum urmeaza:

	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EUR)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>
Actiuni tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>

	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2019 (EUR)</b>	<b>31 decembrie 2019 (RON)</b>
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 in care activeaza societatile emitente de actiuni detinute de Fond.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	Prezentare informativa		Portofoliul de
	<u>31 decembrie</u>	<u>31 decembrie</u>	<u>actiuni</u>
	<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>(%)</u>
	(EUR)	(RON)	
Domeniul imobiliar	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>	<u>100%</u>
<b>Total</b>	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>	<u>100%</u>

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

Pe parcursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2020, expunerea fata de diferite sectoare de activitate a variat semnificativ (expunerea pe companii din constructii si materiale constructii s-a redus la 0% din portofoliu fata de 21% la 31 decembrie 2019). Toate actiunile detinute de catre Fond sunt in cadrul unor societati tranzactionate in state membre UE sau state terte non-UE (UK). In tabelul de mai jos sunt prezentate portofoliile de investitii financiare ale Fondului pentru 2020 in functie de distributia geografica (in functie de domiciliu fiscal/piata de tranzactionare):

Prezentare informativa			
<u>Distributie</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Portofoliul de</u>
<u>geografica</u>	<u>(EUR)</u>	<u>(RON)</u>	<u>actiuni 2020</u>
			<u>(%)</u>
Marea Britanie	569.501	2.773.127	45%
Germania	286.371	1.394.454	23%
Belgia	258.523	1.258.849	20%
Franta	65.045	316.728	5%
Finlanda	53.033	258.239	4%
Grecia	<u>39.050</u>	<u>190.150</u>	<u>3%</u>
<b>Total</b>	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>	<u>100%</u>

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

##### Prezentare informativa

<b><u>Distributie geografica</u></b>	<b><u>31 decembrie 2019</u></b> <b><u>(EUR)</u></b>	<b><u>31 decembrie 2019</u></b> <b><u>(RON)</u></b>	<b><u>Portofoliul de actiuni 2019</u></b> <b><u>(%)</u></b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>809.855</u></b>	<b><u>3.870.540</u></b>	<b><u>100%</u></b>

##### 10.6.2. Riscul valutar

Alta forma a riscului de piata este riscul valutar, care se manifesta prin scaderea valorii in echivalent euro a activelor denuminate in alte monede in cazul aprecierii monedei functionale a Fondului fata de monedele respective. In aceste conditii poate avea loc o scadere a valorii unitatilor de fond daca Fondul investeste in alte valute decat moneda de denominare a emisiunii de unitati de fond - EUR. Acest risc apare atunci cand activele sau datoriile sunt denuminate in respectiva valuta nu sunt acoperite prin instrumente derivate.

Fondul nu a fost nevoit sa utilizeze si nu utilizeaza la aceasta data instrumente financiare derivate pentru a se proteja de fluctuatiile cursului de schimb.

Prin determinarea si monitorizarea pozitilor nete in valuta si a volatilitatii cursului de schimb, Fondul isi propune realizarea unui portofoliu optim corelat intre valoarea activelor si pasivelor exprimate in valuta versus valoarea activelor si pasivelor totale ale Fondului.

Activele si datoriile financiare ale Fondului in RON si valute pot fi analizate dupa cum urmeaza:

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

**Prezentare informativa**

*in moneda functionala a Fondului (EUR)*

	<b>31 decembrie 2020</b>				<b>31 decembrie 2019</b>			
	<u>RON</u>	<u>EUR</u>	<u>GBP</u>	<u>Total</u>	<u>RON</u>	<u>EUR</u>	<u>GBP</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	1.601	239.326	48.279	289.206	346	222.496	5.864	228.706
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	-	702.021	569.501	1.271.522	-	258.924	550.931	809.855
Alte active	-	451	2.318	2.769	-	2.268	-	2.268
<b>Total active financiare</b>	1.601	941.797	620.098	1.563.496	346	483.688	556.795	1.040.830
Datorii financiare	3.451	122	-	3.572	2.079	50	-	2.129
<b>Total datorii financiare</b>	3.451	122	-	3.572	2.079	50	-	2.129
Pozitia valutara neta	(1.850)	941.675	620.098	1.559.924	(1.733)	483.638	556.795	1.038.701

*in moneda de prezentare a Fondului (RON)*

	<b>31 decembrie 2020</b>				<b>31 decembrie 2019</b>			
	<u>RON</u>	<u>EUR</u>	<u>GBP</u>	<u>Total</u>	<u>RON</u>	<u>EUR</u>	<u>GBP</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	7.795	1.165.373	235.092	1.408.260	1.656	1.063.371	28.026	1.093.056
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	-	3.418.420	2.773.127	6.191.547	-	1.237.478	2.633.062	3.870.540
Alte active	-	2.196	11.286	13.481	-	2.986	7.855	10.841
<b>Total active financiare</b>	7.795	4.585.988	3.019.505	7.613.288	1.656	2.303.838	2.668.943	4.974.437
Datorii financiare	16.802	592	-	17.394	9.882	241	-	10.123
<b>Total datorii financiare</b>	16.802	592	-	17.394	9.882	241	-	10.123
<b>Pozitia valutara neta</b>	<b>(9.007)</b>	<b>4.585.396</b>	<b>3.019.505</b>	<b>7.595.894</b>	<b>(8.225)</b>	<b>2.303.597</b>	<b>2.668.943</b>	<b>4.964.315</b>

La 31 decembrie 2020, o variatie de +/- 1% a cursului EUR/GBP si EUR/RON fata de cursul din 31 decembrie 2020 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii de 6.201 EUR (30.195 RON).

La 31 decembrie 2019 impactul ar fi fost o apreciere/depreciere de 5.568 EUR (26.611 RON).

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

##### 10.6.3 Riscul ratei dobanzii

Riscul ratei dobanzii provine din posibilitatea ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare generate de instrumentele financiare sa fluctueze in urma modificarii ratei dobanzii de piata. Majoritatea expunerii la riscul ratei dobanzii provine din numerar si depozite.

Ponderile maxime ale investitiilor in aceste instrumente financiare fac obiectul reglementarilor ASF in vederea reducerii riscului si protejarii investitorilor. Limitele de investitii aplicabile Fondului sunt detaliate in Prospectul Fondului.

Fondul nu este expus riscului ratei dobanzii, singurele active purtatoare de dobanda fiind numerarul si echivalentele de numerar (respectiv depozitele plasate la banci), ambele categorii avand dobanda fixa si fiind evaluate la cost amortizat.

Activele si datoriile Fondului sunt clasificate in functie de cea mai apropiata data a maturitatii. Fondul detine un depozit in suma de 25.000 EUR (121.736 RON) cu o maturitate contractuala incadrata in banda de scadenta de 0-3 luni si un depozit in suma de 50.001 EUR (243.476 RON) cu o maturitate contractuala incadrata in banda de scadenta de 3 – 6 luni.

##### 10.7 Riscul de credit

Riscul de emitent (nesistematic) reprezinta riscul modificarii pretului unor anumite instrumente financiare datorita evolutiei unor factori specifici acestora. Pentru actiuni, riscul de credit este indirect, referindu-se la falimentul companiei in sine si la pierderile potentiale totale pentru detinatorii de actiuni. Fondul este de asemenea expus la riscul de credit al contrapartidei pentru soldurile de numerar si depozite bancare.

Expunerea maxima la riscul de credit este data de valoarea contabila a activelor recunoscute in situatia pozitiei financiare, respectiv 1.563.496 euro (7.613.288 lei); 31 decembrie 2019: 1.040.830 euro (4.974.437 lei). Fondul nu este expus riscului de credit extra-bilantier.

Riscul de credit asociat cu activitatile de plasament si de investitii este gestionat prin intermediul procedurilor de administrare a riscului de piata. Acest risc este controlat atat prin modul de selectare a partenerilor, prin monitorizarea activitatilor acestora, cat si prin monitorizarea limitelor de expunere.

Avand in vedere ca, prin specificul activitatii sale, Fondul are expuneri pe valori mobiliare pe termen lung fata de o serie de entitati financiare si nonfinanciare, conducerea a urmarit si urmareste in permanenta ca nivelul riscului de credit la care se expune Fondul sa se pastreze la un nivel prudent si gestionabil.

Astfel, Fondul utilizeaza in functie de caracteristicile debitorului/emitentului instrumente adecvate de diminuare a riscului de credit si, totodata, urmareste in permanenta evolutia financiara a acestuia. Pana in prezent Fondul nu a utilizat instrumente financiare derivate de credit pentru a reduce riscul de credit aferent expunerii fata de vreun debitor.

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Fondul nu poate detine mai mult de 20% din activele sale in depozite constituite la aceeasi entitate. Fondul nu poate detine mai mult de 10% din activele sale in titluri de participare emise de alte OPCVM care indeplinesc conditiile prevazute in art. 82. punctul d) din Ordonanta de Urgenta nr 32.

Datoriile financiare sunt in legatura cu entitati pentru care nu exista rating insa ele sunt curente. Toate tranzactiile cu actiuni cotate sunt decontate la data decontarii, brokerii folositi de Fond fiind brokeri autorizati. Riscul de neplata este considerat minim in masura in care livrarea actiunilor se face numai dupa decontare.

Expunerea maxima la riscul de credit la data de 31 decembrie este valoarea contabila a activelor financiare. In ceea ce priveste concentrarea portofoliului in functie de distributia geografica toate activele financiare recunoscute la valoare justa prin contul de profit si pierdere sunt emise de societati din UE, in timp ce numerarul si depozitele bancare sunt detinute la banci din Romania.

#### **10.8 Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul sa intampine dificultati in respectarea obligatiilor 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 posibilitatii ca Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat.

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

Fondul are o politica de investitii diversificata. In plus, politica Fondului este de a mentine suficient numerar si echivalente de numerar pentru a satisface cerintele de functionare normale si 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 intre sfarsitul perioadei de raportare si data scadentei contractuale (maturitatea reziduala). In cazul in care contrapartida are posibilitatea alegerii datei la care se plateste suma, datoria este alocata catre termenul cel mai scurt in 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, daca aceasta este anterioara, la data asteptata la care aceste active vor fi realizate si nu include fluxurile de numerar din dobanzi.

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Riscul de lichiditate este prezentat mai jos:

(EUR)	Prezentare informativa		
	31 decembrie 2020		
	<u>0-3 luni</u>	<u>3-6 luni</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	239.224	49.982	289.206
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	<u>1.271.522</u>	-	<u>1.271.522</u>
Alte active	<u>2.769</u>	-	<u>2.769</u>
<b>Total active financiare</b>	<u>1.513.515</u>	<u>49.982</u>	<u>1.563.496</u>
Datorii financiare	<u>3.451</u>	-	<u>3.451</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>3.451</u>	-	<u>3.451</u>
<b>Excedent de lichiditate</b>	<u>1.510.064</u>	<u>49.982</u>	<u>1.560.046</u>

(EUR)	Prezentare informativa		
	31 decembrie 2019		
	<u>0-3 luni</u>	<u>6-12 luni</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	182.713	45.994	228.706
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	809.855	-	809.855
Alte active	2.268	-	2.268
<b>Total active financiare</b>	<u>994.836</u>	<u>45.994</u>	<u>1.040.830</u>
Datorii financiare	<u>2.118</u>	-	<u>2.118</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>2.118</u>	-	<u>2.118</u>
<b>Excedent de lichiditate</b>	<u>992.717</u>	<u>45.994</u>	<u>1.038.711</u>



FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(RON)	31 decembrie 2020		
	<u>0-3 luni</u>	<u>3-6 luni</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	1.164.877	243.382	1.408.260
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	6.191.547	-	6.191.547
Alte active	13.483	-	13.483
<b>Total active financiare</b>	<u>7.369.910</u>	<u>243.382</u>	<u>7.613.292</u>
Datorii financiare	<u>16.804</u>	-	<u>16.804</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>16.804</u>	-	<u>16.804</u>
<b>Excedent de lichiditate</b>	<u>7.353.106</u>	<u>243.382</u>	<u>7.596.488</u>

(RON)	31 decembrie 2019		
	<u>0-3 luni</u>	<u>6-12 luni</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	873.240	219.819	1.093.059
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	3.870.540	-	3.870.540
Alte active	10.839	-	10.839
<b>Total active financiare</b>	<u>4.754.620</u>	<u>219.819</u>	<u>4.974.439</u>
Datorii financiare	<u>10.123</u>	-	<u>10.123</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>10.123</u>	-	<u>10.123</u>
<b>Excedent de lichiditate</b>	<u>4.744.497</u>	<u>219.819</u>	<u>4.964.316</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 atribuabila 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

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

imbunatite. 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 include instrumente evaluate folosind: pretul de piata cotate pe pietele active pentru instrumente similare; preturi cotate pentru instrumente similare de pe piete considerate mai putin active; sau alte tehnici de evaluare in care elementele pot fi observabile direct sau indirect din statisticile de piata; si
- *Nivel 3:* Tehnici de evaluare bazate in mare masura pe elemente neobservabile. Aceasta categorie include toate instrumentele pentru care tehnica de evaluare include elemente care nu se bazeaza pe date observabile si pentru care parametrii de intrare neobservabili pot avea un efect semnificativ asupra evaluarii instrumentului.

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

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	<b>31 decembrie 2020</b>	
	<u>Nivelul 1</u>	
<b>Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, din care:</b>	<b>Prezentare informativa</b>	
<b><i>Actiuni cotate</i></b>	<b>(EUR)</b>	<b>(RON)</b>
Domeniul imobiliar	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>
<b>Total</b>	<u>1.271.522</u>	<u>6.191.547</u>

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

Tabelul urmator rezuma valorile juste ale acelor active si datorii financiare care nu sunt prezentate la valoarea justa in bilantul contabil al Fondului. Fondul estimeaza pentru creante si datorii financiare ca valoarea lor contabila este egala cu valoarea justa.

	<b>Prezentare informativa</b>		
	<b>31 decembrie 2020</b>		
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
	<b>(EUR)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(EUR)</b>
Numerar si depozite bancare	<u>289.206</u>	-	<u>289.206</u>
<b>Total active financiare</b>	<u>289.206</u>	-	<u>289.206</u>
Datorii financiare	-	<u>3.451</u>	<u>3.451</u>
<b>Total datorii financiare</b>	-	<u>3.451</u>	<u>3.451</u>

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	31 decembrie 2020		
	<u>Nivel 2</u> (RON)	<u>Nivel 3</u> (RON)	<u>Total</u> (RON)
Numerar si depozite bancare	<u>1.408.260</u>	<u>-</u>	<u>1.408.260</u>
<b>Total active financiare</b>	<u>1.408.260</u>	<u>-</u>	<u>1.408.260</u>
Datorii financiare	<u>-</u>	<u>16.802</u>	<u>16.802</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>-</u>	<u>16.802</u>	<u>16.802</u>

Prezentare informativa

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

	31 decembrie 2019		
	<u>Nivel 2</u> (RON)	<u>Nivel 3</u> (RON)	<u>Total</u> (RON)
Numerar si depozite bancare	<u>1.093.056</u>	<u>-</u>	<u>1.093.056</u>
<b>Total active financiare</b>	<u>1.093.056</u>	<u>-</u>	<u>1.093.056</u>
Datorii financiare	<u>-</u>	<u>10.123</u>	<u>10.123</u>
<b>Total datorii financiare</b>	<u>-</u>	<u>10.123</u>	<u>10.123</u>

11. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

In anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma cu prevederile Legii 74/2015 si a Ghidurilor ESMA, fiind armonizata si la cerintele politicii de Grup. Prevederile Politicii de remunerare a Administratorului (acordarea a minim 50% din remuneratia variabila in unitati de

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

fond ale fondurilor administrate) care deriva exclusiv din cerintele legale specifice (Legea nr. 74/2015 si Ghiduri ESMA) - sunt aplicabile incepand cu remuneratia variabila aferenta anului 2017.

Fondul nu plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI.

Cuantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2020, defalcat in remuneratii fixe si remuneratii variabile, platite de Administrator personalului sau si numarul beneficiarilor este prezentata in cele ce urmeaza:

#### *Remuneratie platita*

#### **Suma in RON - 2020**

Remuneratie bruta totala	5.329.941
din care, Remuneratie fixa (bruta)	4.397.532
din care, Remuneratie variabila (bruta)	932.409
Numar beneficiari	39

#### **31 decembrie 2020(RON)**

#### **Personal identificat,** **din care** **Suma in RON**

#### **Persoane in functii** **de conducere** **Suma in RON**

Remuneratie bruta totala	4.304.353	1.564.238
din care, Remuneratie fixa (bruta)	3.527.412	1.234.776
din care, Remuneratie variabila (bruta)	776.941	329.462
Numar beneficiari	22	6

## 12. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

Depozitarul Fondului este BRD-Groupe Societe Generale SA. Nu sunt transferate responsabilitati de depozitare catre alti subdepozitari. Depozitarul desfasoara atributiile obisnuite legate de custodie si depozitare de unitati de fond conform reglementarilor in vigoare. In afara de activitatea de depozitare, fiind banca comerciala, Depozitarul efectueaza in mod curent intreaga gama de operatiuni bancare pentru care a obtinut autorizatia Bancii Nationale a Romaniei.

Comisionul incasat de catre Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond in baza contractului de depozitare este structurat si

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE

### NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al Fondului si este de maxim 0,1% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul platit Depozitarului pentru serviciile prestate se efectueaza lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Onorariile Depozitarului pentru exercitiul financiar 2020 s-au ridicat la suma de 2.970 EUR/14.366 RON; onorariile depozitarului de plata la 31 decembrie 2020 insumeaza 109 EUR/528 RON.

#### 13. INFORMATII PRIVIND PARTILE AFILIATE

O entitate este considerata parte afiliata daca acea entitate are abilitatea de a controla cealalta entitate sau daca exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in ceea ce priveste luarea de decizii financiare sau operationale.

##### (a) Administratorul Fondului

Societatea 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 luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului. In anul 2020, valoarea comisionului de administrare a fost de 0,2% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul de administrare se plateste lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Valoarea totala a comisiunelor de administrare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 s-a ridicat la suma de 32.336 EUR/156.412 RON.

Comisiunile de administrare de plata la 31 decembrie 2020 insumeaza 3.056 EUR/14.882 RON.

##### (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.

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

	<b>Grupul</b>
Subscrieri in cursul anului	70.612
Numar unitati de fond la 31 decembrie 2020	70.612
Procent de detinere la 31 decembrie 2020	44,86%

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

<b>Categorie</b>	<b>Nume</b>	<b>Prezentare informativa</b>	
		<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
		<b><u>(EUR)</u></b>	<b><u>(EUR)</u></b>
Numerar si echivalente de numerar, din care:		<u>137.946</u>	<u>171.384</u>
Depozite	Banca Transilvania	75.000	70.000
Conturi curente	Banca Transilvania	62.946	101.384
Venituri din dobanzi, provenind din:		<u>8</u>	<u>1</u>
Depozite	Banca Transilvania	8	1
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	BT Capital Parteners	50	197
Cheltuieli cu onorariile depozitarului administratorului	BT Asset Management SAI	2.970	6.181

<b>Categorie</b>	<b>Nume</b>	<b>Prezentare informativa</b>	
		<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
		<b><u>(RON)</u></b>	<b><u>(RON)</u></b>
Numerar si echivalente de numerar, din care:		<u>137.946</u>	<u>171.384</u>
Depozite	Banca Transilvania	365.205	334.551
Conturi curente	Banca Transilvania	306.509	484.545
Venituri din dobanzi, provenind din:		<u>39</u>	<u>5</u>
Depozite	Banca Transilvania	39	5
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	BT Capital Parteners	242	936

**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT REAL ESTATE**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

Fondul nu are investitii in actiuni Banca Transilvania.

**14. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu au fost inregistrate evenimente ulterioare semnificative.

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie in data de 2 aprilie 2021 si au fost semnate de:

**Presedintele Consiliului de Administratie  
RUNCAN Luminita Delia**

**Director economic  
VUSCAN Adrian Radu**



**BT Real  
Estate  
Raport  
anual  
2020**



## Prezentare BT Real Estate

Fondurile deschise de investiții reprezintă o modalitate eficientă de plasare a sumelor disponibile, fiind accesibile oricărei persoane fizice sau juridice. Aceste fonduri colectează sume de la clienți și investesc în diverse instrumente financiare cum ar fi: acțiuni, obligațiuni, depozite sau certificate de trezorerie.

Fondurile deschise de investiții dețin o importanță majoră în economia țărilor dezvoltate, în special în America de Nord și Europa de Vest. Cu toate acestea, Europa Centrală și de Est înregistrează creșteri semnificative ale activelor aflate sub administrare și, implicit, o creștere a rolului fondurilor de investiții în dezvoltarea economică.

Prezentul Raport ilustrează situația Fondului deschis de investiții BT Real Estate („Fondul” sau „BT Real Estate”) la 31 decembrie 2020 și evoluția acestuia în decursul anului 2020. BT Real Estate, administrat de către BT Asset Management SAI este un fond deschis de investiții înființat prin Contractul de Societate Civilă din data de 4 martie 2019 și are o durată nelimitată. Fondul este deschis în mod nediscriminatoriu tuturor persoanelor fizice și juridice române și străine. Persoanele interesate pot deveni investitori ai Fondului după ce au luat la cunoștință de conținutul Prospectului de Emisiune, au fost de acord cu acesta și au achitat contravaloarea unităților de fond.

Fondul deschis de investiții BT Real Estate, autorizat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (denumită și ASF) prin autorizatia nr. 75/13.06.2019, este înscris în Registrul ASF/CNVM cu numărul CSC06FDIR/120113 din 13.06.2019 și este administrat de 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/CNVM PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005, respectiv autorizată în calitate de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative prin Autorizația ASF nr. 30/01.02.2018, fiind înscrisă în Registrul ASF în această calitate cu numărul PJR07AFIAA/120003/01.02.2018.

Fondul deschis de investiții BT Real Estate este operațional începând cu data de 01.08.2019.

Depozitarul activelor Fondului deschis de investiții BT Real Estate este societatea BRD-Groupe Societe Generale autorizată de către CNVM (actualmente ASF) prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, număr de înregistrare în Registrul ASF/CNVM PJR10DEPR/400007.

În afara societății de administrare BT Asset Management SAI, care efectuează distribuția unităților de fond la sediul propriu, unitățile de fond ale Fondului mai sunt distribuite prin sucursalele și agențiile Băncii Transilvania și prin intermediul platformei de Internet Banking și Aplicația Banca Transilvania a Băncii Transilvania SA.

Scopul constituirii Fondului este acela al mobilizării resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate 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; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

Totodată, administrarea Fondului are în vedere principiul administrării prudentiale, a diversificării și diminuării riscului, conform normelor ASF și a politicii de investiții a Fondului.

Pentru asigurarea lichidității pe termen scurt, BT Real Estate poate realiza plasamente în instrumente cu venit fix sau în instrumente ale pieței monetare lichide.

În vederea îndeplinirii obiectivelor propuse, documentele constitutive ale BT Real Estate impun plasamente de minim 75% din activele sale în (i) acțiuni 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, sau admise la cota oficială a unei burse sau a unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț sau (ii) acțiuni nou emise care urmează să intre 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, sau urmează să fie admise la cota oficială a unei burse sau a unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț. Fondul are posibilitatea să investească și în alte instrumente precum, certificate de depozit, obligațiuni emise de instituții de credit, obligațiuni corporative, obligațiuni și titluri de creanță emise sau garantate de administrația publică centrală și locală, contracte repo având ca suport astfel de active, depozite bancare.

Începând de la finele lunii noiembrie 2020, Fondul poate investi în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a New York Stock Exchange – NYSE ([www.nyse.com](http://www.nyse.com)) și a Nasdaq ([www.nasdaq.com](http://www.nasdaq.com)) din Statele Unite ale Americii, respectiv a London Stock Exchange ([www.londonstockexchange.com](http://www.londonstockexchange.com)) din Regatul Unit al Marii Britanii. Prevederile privind investițiile în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a bursei din Regatul Unit al Marii Britanii în calitate de stat terț, intră în vigoare la data oficială a dobândirii de către Regatul Unit al Marii Britanii a statutului de stat terț în relația cu Uniunea Europeană.

În fiecare țară terță în care este autorizat să investească, Fondul poate plasa 100% din activele sale totale.

În anul 2020, Fondul nu a investit în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a unui stat terț.

BT Real Estate nu poate investi mai mult de 5% din activele sale în valori mobiliare sau instrumente ale pieței monetare emise de același emitent, cu excepția situațiilor permise de cadrul legal aplicabil, în vigoare și de Prospectul de Emisiune. Fondul nu investește în acțiunile societăților comerciale netranzacționate pe o piață reglementată. Datorită acestei expuneri pe piața de capital, BT Real Estate se adresează investitorilor dinamici, mai puțin conservatori și care optează pentru expunere la potențialul de creștere, dar sunt conștienți de riscurile existente în piața de capital.

Pentru o bună fructificare a investițiilor realizate, se recomandă plasarea capitalurilor disponibile pe o perioadă de minim 5 ani, recomandare menită să evite potențialele scăderi ocazionale existente pe piața de capital. Având un portofoliu diversificat, BT Real Estate permite, prin strategiile de investiții aplicate, reducerea riscului și maximizarea profitului clienților noștri. Cu toate acestea însă, nu există nici o asigurare că strategiile aplicate vor avea întotdeauna ca rezultat creșterea valorii activelor nete ale Fondului.

La achiziția unităților de fond, prețul de emisiune va fi plătit integral de către investitor. O persoană ce a cumpărat unități de fond devine investitor al Fondului în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a făcut creditarea contului fondului, iar prețul de emisiune luat în calcul este cel calculat pe baza activelor din ziua în care s-a făcut creditarea contului Fondului.

Procedura de subscriere nu se comisionază. Investitorii Fondului au libertatea de a se retrage la orice moment doresc și pot răscumpăra orice număr de unități de fond din cele deținute. Prețul de răscumpărare este prețul convenit investitorului la data depunerii cererii de răscumpărare și este format din valoarea unitară a activului net calculat de BT Asset Management SAI și certificat de Depozitar, pe baza activelor nete din ziua în care s-a înregistrat cererea de răscumpărare, din care se scad comisionul de răscumpărare și orice alte taxe legale. La răscumpărarea unităților de fond se percep următoarele comisioane:

- 4% din valoarea titlurilor răscumpărate, dacă retragerea se efectuează într-o perioadă mai mică sau egală cu 360 zile de la data subscrierii unităților de fond;
- 0% din valoarea titlurilor răscumpărate, dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mare de 360 zile de la data subscrierii unităților de fond.

Comisioanele astfel reținute vor fi încasate de către Fond, intrând în componența activului acestuia.

**Randamentele trecute ale BT Real Estate, evidențiate în continuarea prezentului material, nu reprezintă o garanție a câștigurilor viitoare.**

### **Obiectivele BT Real Estate**

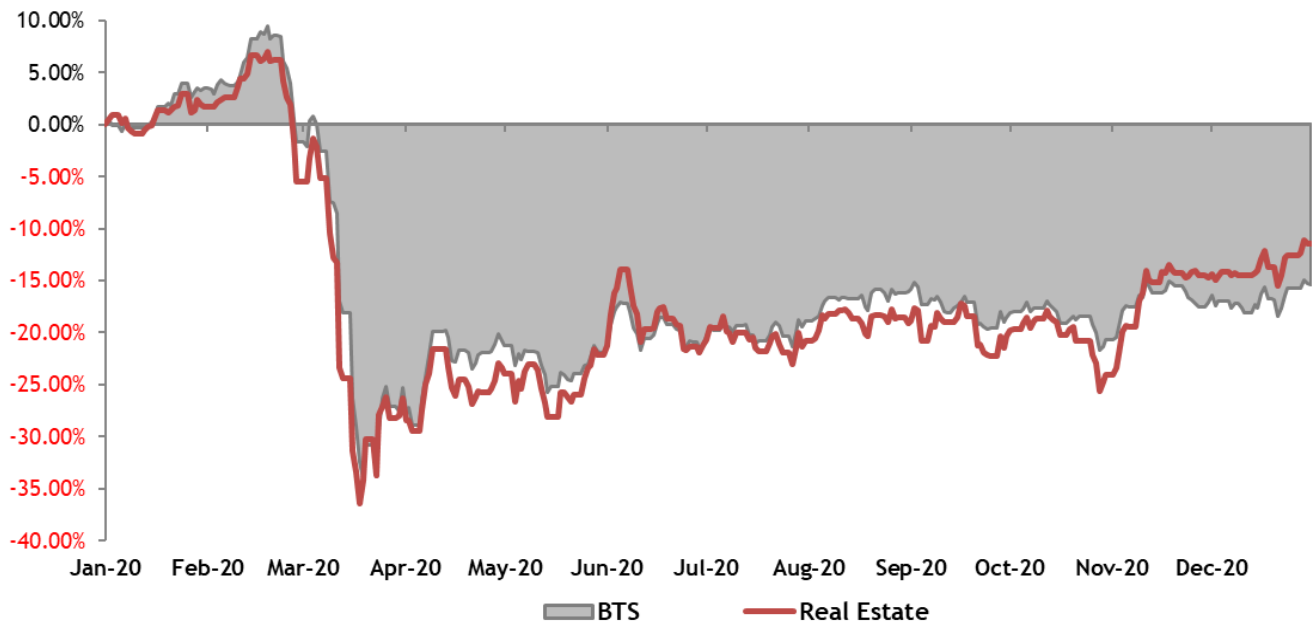
În conformitate cu Prospectul de emisiune, fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care activează sau au legătură cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii) construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

Având în vedere expunerea fondului pe acțiunile listate, utilizăm ca termen de comparație indicii sectoriali din familia indicilor *STOXX Europe 600*, astfel benchmark-ul este compus din valoarea indicelui *STOXX Europe 600 Real Estate Index* - în proporție de 100%.

În ceea ce privește compoziția benchmark-ului, *STOXX Europe 600 Real Estate Index (SX86P Index)* este un sub-indice bursier, denominat în euro, care include companii europene cu operațiuni și expuneri de business pe sectorul imobiliar. Informații despre indice se pot găsi la <https://www.stoxx.com/index-details?symbol=SX86P>.

Graficul de mai jos reflectă performanța unităților de fond BT Real Estate care, în decursul anului, au înregistrat un declin de -15,38%, față de sub-indice sectorial european care a scăzut cu -11,49%.

**Performanța BT Real Estate (BTS) comparată cu indicele STOXX 600 Real Estate, în anul 2020**



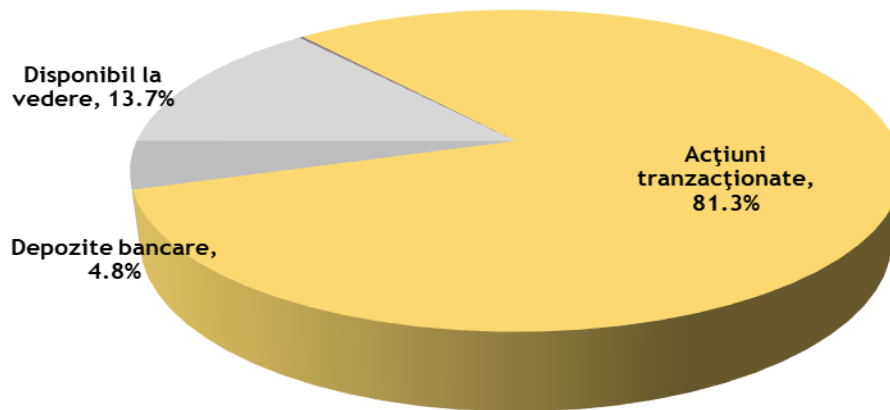
### **Strategia urmată de BT Asset Management SAI pentru atingerea obiectivelor**

Scopul BT Real Estate este de a investi minim 75% din activele administrate în acțiuni listate; tranzacțiile efectuate urmărind poziționarea portofoliului pe companii cu perspective pozitive. Astfel, la sfârșitul perioadei de raportare (31 decembrie 2020), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 24 de emitenți, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

**Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2020**

<b>Emitent</b>	<b>ISIN</b>	<b>Număr acțiuni</b>	<b>Preț referință</b>	<b>Valoare actualizată (echiv. EUR)</b>	<b>Pondere în activ</b>
Gecina SA	FR0010040865	515	126.30	65,045	4.16%
TAG Immobilien AG	DE0008303504	2,400	25.90	62,160	3.98%
Aedifica SA	BE0003851681	618	98.30	60,749	3.89%
UNITE Group PLC/The	GB0006928617	5,200	10.45	60,486	3.87%
PATRIZIA AG	DE000PAT1AG3	2,300	26.25	60,375	3.86%
Vonovia SE	DE000A1ML7J1	950	59.76	56,772	3.63%
Warehouses De Pauw CVA	BE0974349814	2,000	28.26	56,520	3.62%
LondonMetric Property PLC	GB00B4WFW713	22,000	2.29	56,078	3.59%
Tritax Big Box REIT PLC	GB00BG49KP99	30,000	1.68	56,067	3.59%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	4,500	10.97	54,948	3.51%
				<b>589,199</b>	<b>37.69%</b>

În ceea ce privește structura portofoliului, aceasta a fost concepută având în vedere oportunitățile apărute în perioada de raportare. Și în viitor, activele Fondului vor fi alocate în funcție de oportunitățile din piață și în urma unei analize riguroase a acestora, pentru a obține o rentabilitate cât mai mare, componenta monetară a portofoliului asigurând lichiditatea Fondului.

**BT Real Estate la 31.12.2020****Contextul de piață în perioada de raportare****Acțiuni:**

Evoluții pozitive și relativ liniare pentru indicii bursieri majori, per ansamblul semestrului II. Astfel, indicele american S&P500 consemnează un plus de 21%, indicele pan-european STOXX600 crește cu 11%, indicele austriac ATX se apreciază cu 24%, indicele german DAX avansează cu 11%, iar piața din UK urcă cu 5%. În cursul întregului an 2020, piața americană supra-performează (+16%), piața din UK sub-performează (-14%), iar acțiunile din Europa Developed închid în general pe minus (STOXX600 -4%). Dintre sub-indicii europeni reprezentativi pentru Fondurile Sectoriale,

45% dintre aceștia au performat mai bine comparativ cu piața în semestrul II: Real Estate +12%; Food&Beverage +7%, Retail +20%; Utilities +10%, Oil&Gas +12%; Tech +8%, Telecom -3%.

La nivel sectorial european, 90% din sectoarele reprezentative consemnează aprecieri în semestrul II, în topul celor mai bune performări situându-se turism&hotel&linii aeriene (+37%), auto&componente (+35%) sau materii prime (+28%). La polul opus, sectoarele de servicii medicale (-4%), telecom (-3%) sau alimente&băuturi (+7%) performează cel mai modest. La nivel industrial american, 65% din supra-industriile din S&P500 consemnează plusuri per ansamblul lui 2020 (IT +42%, Consumer discretionary/non-esențial +32%; Energie -37%, Real Estate -5%). Prețul țițeiului a fost în revenire în ultimele șase luni din 2020 (+22%), încheind anul aproape de 49\$/bbl (vs. 55 usd per baril în final de 2019), după minime anterioare în zona de 15-20\$/bbl în perioada de stress a economiei mondiale (T1-T2 2020).

Evaluările (Price/Earnings, Price/Book) și unii indicatori financiari (randament dividende, return-on-equity) agregați ai companiilor din cei 5 indici majori, precum și comparativ cu mediana pe ultimii 25 ani, arată astfel la final de 2020:

- S&P500 (P/E estimat 27 vs. 19, P/B estimat 4.0 vs. 2.9, Div.Yield estimat 1.5% vs. 1.9%, ROE estimat 21% vs. 14%);
- STOXX600 (P/E estimat 23.5 vs. 19.5, P/B estimat 1.9 vs. 1.8, Div.Yield estimat 2.7% vs. 3.4%, ROE estimat 3.5% vs. 10%);
- DAX (P/E estimat 20 vs. 17, P/B estimat 1.7 vs. 1.6, Div.Yield estimat 2.5% vs. 2.8%, ROE estimat 7% vs. 10%);
- FTSE100 (P/E estimat 21 vs. 17.5, P/B estimat 1.7 vs. 1.9, Div.Yield estimat 3.5% vs. 4.0%, ROE estimat 2.5% vs. 12%);
- ATX (P/E estimat 20 vs. 15.5, P/B estimat 1.0 vs. 1.2, Div.Yield estimat 2.7% vs. 2.5%, ROE estimat 5% vs. 8%).

La nivel de EU, 50% din sectoarele STOXX sunt evaluate cu P/E forward (cu estimările de profituri pe 2022/23) la sau peste percentilele proprii de 90% (istoric 20 ani) - turism&hotel&linii aeriene și tehnologie cu evaluările cele mai ridicate, iar la nivel de US, peste 70% din supra-industria sunt evaluate la P/E forward în percentilele 80-100% (istoric 30 ani) – servicii medicale, energie și financiare cu evaluările cele mai joase.

Situația evaluărilor sectoarelor europene reprezentative pentru Fondurile Sectoriale, comparativ cu indicele general STOXX600 și mediana pe ultimii 10 ani, este următoarea la final de 2020: Real Estate (primă P/E forward +15% vs. primă mediană istorică +38%); Food&Beverage (primă P/E forward +28% vs. primă mediană istorică +40%), Retail (primă P/E forward +29% vs. primă mediană istorică +18%); Utilities (primă P/E forward +0% vs. primă mediană istorică +0%), Oil&Gas (discount P/E forward -3% vs. discount median istoric -13%); Tech (primă P/E forward +71% vs. primă mediană istorică +31%), Telecom (discount P/E forward -21% vs. discount median istoric -1%). Un procent de 45% dintre sectoare au evaluări forward față de piață sub istoric, în scădere de la 70% la final de semestru I.

Raportat la media ultimilor 3 ani (2018/20), profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 3 ani sunt estimate a crește anualizat în medie cu +16% pentru S&P500 (vs. +10% pe ultimii 10 ani; FY2021 171usd vs. FY2019 152usd +12% estimat), +17% pentru STOXX600 (vs. +5% pe ultimii 10 ani; FY2021 23eur vs. FY2019 19eur +20%

estimat), +23% pentru DAX (vs. +7% pe ultimii 10 ani; FY2021 889eur vs. FY2019 570eur +56% estimat), +19% pentru FTSE100 (vs. +3% pe ultimii 10 ani; FY2021 448gbp vs. FY2019 350gbp +28% estimat), +8% pentru ATX (vs. +11% pe ultimii 10 ani; FY2021 200eur vs. FY2019 280eur -28% estimat). Cu excepția pieței austriece, așteptările de creștere de profituri pentru perioada 2021-2023 sunt ridicate la scară istorică (în medie un ritm de 3 ori mai mare comparativ cu ritmul anualizat din perioada 2009/19 – excluzând influența negativă a FY2020, cu o medie de -55% pe EPS pe cei 5 indici vs. FY2019).

Situația estimărilor de profitabilitate pentru sectoarele europene reprezentative pentru Fondurile Sectoriale: STOXX Real Estate -3% (vs. -4% pe ultimii 10 ani; FY2021 8eur vs. FY2019 13eur -36% estimat); STOXX Food&Beverage +13% (vs. +6% pe ultimii 10 ani; FY2021 31eur vs. FY2019 32eur -3% estimat); STOXX Retail +25% (vs. -4% pe ultimii 10 ani; FY2021 16eur vs. FY2019 12eur +33% estimat); STOXX Utilities +16% (vs. -8% pe ultimii 10 ani; FY2021 22eur vs. FY2019 14eur +56% estimat); STOXX Oil&Gas +36% (vs. -5% pe ultimii 10 ani; FY2021 15eur vs. FY2019 12eur +21% estimat); STOXX Technology +28% (vs. +3% pe ultimii 10 ani; FY2021 20eur vs. FY2019 14eur +40% estimat); STOXX Telecommunications +25% (vs. -12% pe ultimii 10 ani; FY2021 15eur vs. FY2019 9eur +57% estimat).

#### **Macro zona EURO:**

Banca Centrală Europeană (BCE) conservă cadrul monetar în semestrul II și nu operează modificări substanțiale de politică monetară: programul de achiziții de active (bond-uri) PEPP (pandemic emergency purchase programme) de 1.85 trl.eur continuă până în martie'22, programul standard de QE (achiziții de obligațiuni suverane și corporative) rămâne la nivelul de 20 mld.eur/lună, băncile din zona euro pot obține finanțări de la BCE pe termen lung la costuri negative ce variază între -0.25% și -1.00%/an până în iunie'22 (progamele PELTRO's și TLTRO's targeted long-term refinancing operations), rata la facilitatea de depozit (O/N) rămâne la -0.5%/an, condițiile pentru calitatea colateralului rămân mai laxe pentru bănci în vederea obținerii de lichiditate de la BCE.

Creșterea economică per ansamblul zonei euro a revenit semnificativ în a doua parte din 2020, PIB trimestrial situându-se la +12.4% în T3 și -0.6% în T4 (date trimestru/trimestru), comparativ cu -3.7% și -11.7% în primele 2 trimestre din an. Datele defalcate pe zona core a EU indică pentru T4 un avans trimestrial de +0.1% pe Germania și un declin de -1.3% pe Franța, iar pe zona periferică dinamica este la fel de mixtă: Spania +0.4%, iar Italia -2%. Față de finalul 2019, scăderea economică pe final de 2020 a fost de -5.0% an/an în zona euro, în progres de la -14.7% an/an la final de semestru I. Există riscul ca nivelul de PIB pre-depresiune să nu fie atins mai devreme de 2022, deși prognozele revizuite ale Comisiei Europene indică revenirea activității economice la nivelul pre-pandemie pe parcursul 21' și 22' (cu PIB real estimat să avanseze cu +3.8% în fiecare an).

Activitatea economică pe sectoarele de producție și servicii europene înregistrează relative consolidări pe final de an, conform datelor soft de sondaj ale PMI. Per ansamblul PMI compozit, economia zonei euro pare a rămâne în continuare în zonă de contracție respectiv cu două viteze divergente (serviciile în recesiune, manufacturing-ul în expansiune), cu așteptări de *double-dip recession* în T4'20-T1'21.



Rata anuală a inflației în zona euro scade la -0.3% pe final de 2020, comparativ cu +1.3% la final de 2019, iar inflația core (exclus elementele volatile – alimente și energie) rămâne relativ la nivelul de +0.2% an/an în majoritatea lunilor din semestrul II. În debut de 2021, dinamica prețurilor de consum înregistrează un puseu semnificativ la +0.9%, dar se află în continuare sub inflația mediană de 1.2% din ultimii 5 ani. Inflația de bază crește la maximele ultimilor 5 ani (1.4% anual vs. ținta BCE de 2%), însă dinamica lunară a prețurilor de consum este una totuși slabă (-0.5%) - ceea ce poate sugera influența unor efecte de bază nefavorabile din urmă cu 1 an (inflația core lunară a fost -1.7% în debut de '20).

Vânzările de retail din zona euro revin ca dinamică anuală în teritoriu pozitiv (+1%) pe final de 2020 (în Germania -1% an/an; cea mai mare scădere lunară de bunuri de larg consum din ultimii 30 ani, de -9.5%) - după declinuri anterioare de până la -20% an/an în prima jumătate a anului, iar starea sectorului industrial s-a stabilizat în ultimele 6 luni din 2020, producția industrială an/an revenind treptat spre -1% (vs. -2% an/an în start de 2020).

Un semestru II cu dobânzi în continuare reduse pe euro, dpdv. istoric. Costurile de finanțare agregate medii pentru guvernele din zona euro (ECB All Euro Area Govt.) scad cu 25 b.p. față de semestrul I, respectiv la -0.20%/an în final de an, pentru maturitatea de 10 ani. Randamentele pe bondurile suverane pe 10 ani din zona euro rămân în general la sau aproape de minime istorice (pe final de 2020: Grecia 0.6%/an – noi minime, Italia 0.55%/an – noi minime, Portugalia 0.0%/an – noi minime; cele 3 guverne din zona euro sunt cele mai îndatorate, cu o datorie publică/PIB în medie cu peste 50% peste media EU), iar primele de risc pe euro (sub forma randamentelor pe bondurile corporate cu rating-uri speculative junk) revin după 10 luni aproape de minimele ciclului. Moneda euro se apreciază cu +9.5% față de dolar în 2020 (zona 1.23 pe final de an vs. top-urile pe ultimii 5 ani din zona 1.25) – diferențialul aproape dublu de dobânzi reale (după deducerea inflației core) între BCE/eur (-0.7%) și FED/usd (-1.5%) ar putea fi unul din factorii care susțin euro în acest ciclu.

### **Macro SUA:**

Federal Reserve (FED) menține dobânda de referință la nivelul de 0.0%-0.25%/an, marcând reîntoarcerea la *zero-rate policy* din perioada Crizei Financiare 08/09. Banca Centrală americană conservă programul de QE la 120 mld.usd/lună până când situația economiei se va îmbunătăți substanțial. Proiecțiile FED din final de 2020 indicau o creștere economică de +4.2% în 2021 și +3.2% în 2022, respectiv o inflație de bază de 1.8-1.9%. În 2020, economia SUA s-a contractat cu -3.5%, cel mai nefavorabil an pentru PIB din 1946. Randamentele pe US Treasuries pe 10 ani au urcat în semestrul II cu 30 b.p. față de mijlocul anului, până în zona de 0.9-1.0%/an, deși se află în continuare semnificativ sub anterioara zonă de suport istoric pe termen lung la 1.5%. Raportat la anumite măsuri de așteptări inflaționiste pe următorii 5 ani (2.1%), yield-urile erau la final de 2020 cu 110 b.p. mai jos față de diferențialul mediu istoric din ultimii 10 ani între cele 2 variabile (~ 0 b.p.) – US 10Year nu a mai fost peste pragul de 2.0% de la mijlocul lui 2019, când economia globală funcționa în parametri normali.

Rata anuală a inflației a accelerat moderat în cursul semestrului II, respectiv la 1.4% comparativ cu 0.6% în mijloc de an, ca urmare a diluării șocurilor depresioniste pe cererea agregată, iar inflația de bază (exceptând elementele volatile food & energy) urcă moderat la 1.6% - relativ departe de top-urile de 2.4% din ultimii 5 ani. Locurile de muncă nou-create în

economia americană se mențin în general pe o traiectorie pozitivă per ansamblul semestrului II (+4.7 mln. job-uri), însă bilanțul net total din 2020 indică distrugerea a 9.8 mln. joburi. La final de 2020, în SUA erau cu aprox.10 milioane locuri de muncă mai puține decât înainte de pandemie și cu 5 milioane de șomeri mai mulți. Cererile inițiale de șomaj au rămas la paliere nominale elevate pe parcursul semestrului II, nivelul aplicanților noi pentru ajutor de șomaj urcând spre final de an la o bornă săptămânală de 800-900k, cu +50% peste media pe întreg anul recesionist 2009.

Economia americană a recuperat în semestrul II (T3 +33%, T4 +4% trimestrial anualizat) reculerile înregistrate în prima parte a anului (T1 -5%, T2 -31% trim/trim anualizat). În termeni anuali, creșterea economică la final de T4 2020 a fost de -2.5% față de aceeași perioadă din 2019, în progres față de șocul de -9.5% an/an consemnat la mijlocul anului.

Datele publicate pe final de an indică o stabilizare a economiei reale: vânzările de retail avansează cu +3% anual pe final de '20, în linie cu media tipică de creștere din ultimii 5 ani (negativ faptul că vânzările de bunuri de larg consum ex-carburanți și auto scad lună/lună în fiecare din ultimele 3 luni); producția industrială scade pe final de '20 cu -3.5% anual, în revenire semnificativă de la declinurile anterioare double-digit din cursul anului.

Încrederea consumatorilor americani se deteriorează pe final de T4, și se află cu -33% mai jos față de top-ul din start de 2020, respectiv la minimele ultimilor 6 ani; evaluarea condițiilor actuale de pe piața muncii regresează (22% din eșantion declară că job-urile se obțin cu dificultate), iar componenta de expectații ale consumatorului american se ameliorează, dar din minimele anului. Activitatea economică și așteptările pe sectoarele manufacturiere și de servicii se conservă la niveluri relativ solide de expansiune, respectiv peste media ultimilor 5 ani. Conform sondajului ISM, prețurile de vânzare pe zona manufacturieră sunt la unele dintre cele mai ridicate niveluri din ultimii 10 ani, existând și o corelație între ISM Manufacturing Business Prices și inflația de bază din SUA (ar sugera în perspectiva o creștere a inflației de 0.30 p.p.).

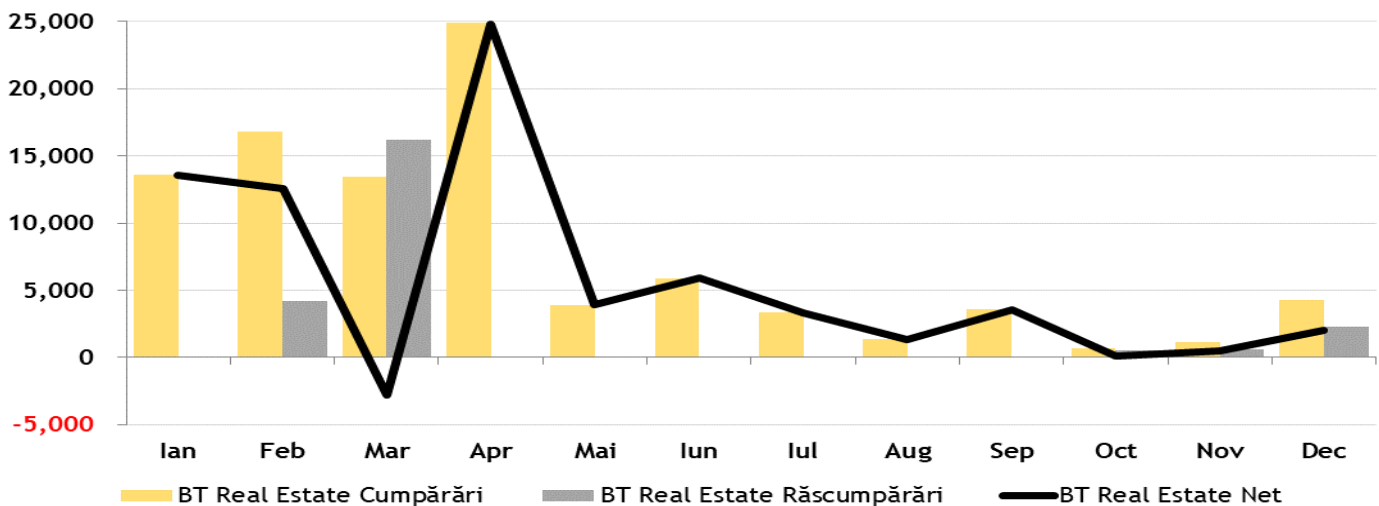
Congresul american autorizează în final de an pachetul de stimuli în valoare de 900 mld.\$, prin care se extind beneficii de șomaj și se fac plăți directe către categorii sociale eligibile (comparativ cu 150 mld.\$ valoarea pachetului de stimuli guvernamentali către populație din 2008). După finalizarea alegerilor prezidențiale și generale, democrații controlează și Congresul, ceea ce poate crea potențial de stimul fiscal important în 2021 (1.9 trilioane usd vs. USD 900 mld. aprobat) respectiv presiuni de creștere pe randamentele la US Treasuries. Dolarul american s-a depreciat cu -7% în semestrul II față de un coș de valute globale principale, până la un nivel minim din T1-T2 2018.

## **Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în decursul anului 2020**

Activul net<sup>1</sup> al Fondului la data de 31 decembrie 2020 a fost de 1,559,943.34 EUR, cu un număr de unități de fond în circulație de 157,395.10.

De la începutul anului, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 92,885.10 unități în valoare totală de 981,080.53 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 24,168.90 unități în valoare totală de 260,192.81 EUR, rezultând un volum al intrarilor nete de 68,716.19 unități de fond în valoare de 720,887.72 EUR.

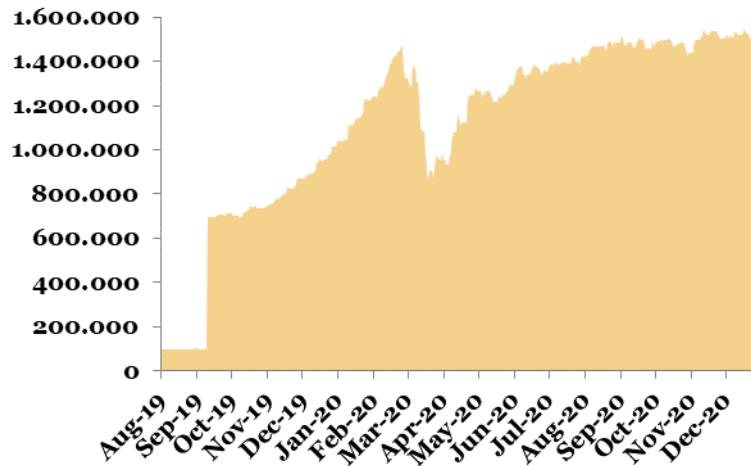
Graficul de mai jos prezintă evoluția lunară a cumpărărilor/răscumpărărilor de unități de fond în perioada raportată.



**Evoluția valorii activelor nete<sup>1</sup>** de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:

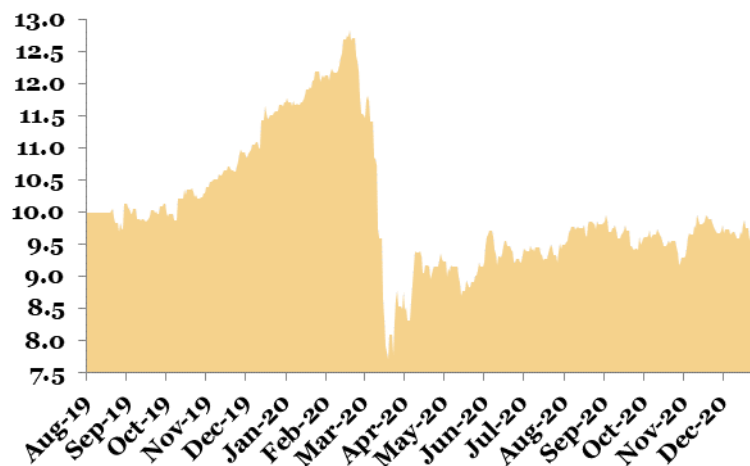
<sup>1</sup> Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu respectarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Prin aplicarea regulilor de evaluare a activelor Fondului în baza Regulamentului ASF nr. 9/2014, respectiv în baza IFRS, pot rezulta diferențe. Subscrierea și răscumpărarea unităților de fond de către investitorii Fondului se realizează întotdeauna la valoarea unitară a activului net a acestuia, calculată pe baza prevederilor reglementărilor ASF.

### BT Real Estate VAN



Evoluția valorii unitare a activelor nete<sup>1</sup> de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:

### BT Real Estate VUAN



La data de 31 decembrie 2020, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 9.911 EUR.

La aceeași dată, valoarea unitară a activului net rezultată în urma aplicării Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, ca urmare a prevederilor Normei ASF nr. 39/2015, a fost de 9.911 EUR.

### Date financiare în perioada de raportare<sup>1</sup> (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de -154,172 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de -199,596 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 32,336 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 2,970 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 1,573,951 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de -14,027 EUR. Mai multe informații privind poziția financiară a Fondului și performanța acestuia sunt incluse în Anexa 1.

## Remunerații

Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2020, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de BT Asset Management SAI personalului său și numărul beneficiarilor, este prezentat în tabelele de mai jos:

### BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2020

Remunerație brută totală -mii lei-	<i>din care, Remunerație fixă (brută)</i> -mii lei-	<i>din care, Remunerație variabilă (brută)</i> -mii lei-	Număr beneficiari
5,330	4,398	932	39

### BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2020 pentru Personalul Identificat

	Remunerație totală (brută) -mii lei-	<i>din care, Remunerație fixă (brută)</i> -mii lei-	<i>din care, Remunerație variabilă (brută)</i> -mii lei-	Număr beneficiari
Personal Identificat	4,304	3,527	777	22
<i>din care, Persoane în funcții de conducere</i>	1,564	1,235	329	6

### BT Asset Management SAI

#### - Distribuția remunerației variabile plătite în anul financiar 2020 pentru Personalul identificat

Remunerație variabilă brută acordată în numerar mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în unități de fond mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în instrumente legate de unități de fond mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în alte tipuri de instrumente mii lei
390	387	-	-

*În anul 2016, BT Asset Management SAI S.A. a implementat Politica de remunerare, conformă cu prevederile Legii 74/2015 și a Ghidurilor ESMA, fiind armonizată și la cerințele politicii de Grup Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. (acordarea a min. 50% din remunerația variabilă în unități de fond ale fondurilor administrate), care derivă exclusiv din cerințele legale specifice, sunt aplicabile începând cu remunerația variabilă aferentă anului 2017.*

### **Informații privind tranzacțiile incidente prevederilor Regulamentului (UE) nr. 2365/2015**

În decursul anului 2020, BT Real Estate nu a efectuat tranzacții cu instrumente financiare de tipul contractelor repo și nu a efectuat operațiuni de finanțare a Fondului prin instrumente financiare în sensul prevederilor Regulamentului UE nr. 2365/2015.

### **Conflictul de interese**

În decursul anului 2020, tipurile de activitate de administrare a portofoliului colectiv: (i) administrarea investițiilor/administrarea portofoliului, (ii) administrarea riscurilor, (iii) desfășurarea de alte activități precum: servicii juridice și de contabilitate aferente administrării de portofolii/servicii juridice și de contabilitate, cereri de informare ale clienților/din partea clienților; evaluarea portofoliului și determinarea valorii titlurilor de participare, inclusiv aspectele fiscale/evaluarea și stabilirea prețului, inclusiv returnări de taxe; monitorizarea conformității cu reglementările în vigoare/controlul respectării legislației aplicabile; menținerea unui registru al deținătorilor de titluri de participare; distribuția veniturilor; emiterea și răscumpărarea titlurilor de participare; ținerea evidențelor; (iv) marketing și distribuție/distribuire; (v) activități legate de activele Fondului și anume servicii necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor de administrare ale societății de administrare, precum și alte servicii legate de administrarea fondurilor de investiții alternative și a societăților și a altor active în care a investit, nu au fost afectate de conflicte de interese.

Fondul nu are dețineri, directe sau indirecte, de acțiuni, obligațiuni necotate sau orice alte instrumente financiare necotate emise de societăți cu care societatea de administrare se află în relații de afaceri sau în raporturi juridice pecuniare.

De asemenea, nu s-au materializat situații de conflict de interese prin efectuarea de tranzacții între fond și societăți cu care societatea de administrare, directorii, administratorii sau angajații acesteia au deja relații de afaceri sau se află în raporturi juridice pecuniare.

## Diverse

Prin Autorizația ASF nr. 101/12.06.2020 a fost autorizată noua componență a Consiliului de Administrație al BTAM:

- Runcan Luminita Delia
- Nistor Gabriela Cristina
- Nistor Ioan Alin

În data de 02.10.2020 a fost notificat faptul că situațiile financiare ale fondului, aferente exercițiilor financiare 2020-2023, vor fi auditate de către societatea KPMG Audit SRL, cu sediul social în București, Victoria Business Park, Soseaua București-Ploiești DN1 nr.69-71, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J40/4439/2000, cod unic de înregistrare RO12997279.

Prin Autorizația ASF nr. 177/05.11.2020 a fost autorizată modificarea documentelor constitutive ale fondului:

a) ca urmare a modificării politicii de investiții a acestora datorită autorizării de către Autoritatea de Supraveghere Financiară ca BT Asset Management SAI SA să investească în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a:

- New York Stock Exchange – [www.nyse.com](http://www.nyse.com)
- Nasdaq - [www.nasdaq.com](http://www.nasdaq.com)
- London Stock Exchange<sup>2</sup> - [www.londonstockexchange.com](http://www.londonstockexchange.com)

cu mențiunea că (i) prevederile privind investițiile în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a bursei din Regatul Unit al Marii Britanii în calitate de stat terț, intră în vigoare la data oficială a dobândirii de către Regatul Unit al Marii Britanii a statutului de stat terț în relația cu Uniunea Europeană, respectiv (ii) plasarea, în fiecare țară terță în care este autorizat să investească, a unui procent maxim din activele sale de până la 10% (BT Clasic), 40% (BT Maxim, BT Euro Clasic), 100% (BT Agro, BT Energy, BT Real Estate, BT Technology);

- b) Extinderea posibilităților pentru investițiile în acțiuni (la BT Euro Clasic) de la *”acțiuni tranzacționate în Uniunea Europeană sau care urmează să se tranzacționeze în Uniunea Europeană”* la *”acțiuni tranzacționate în Uniunea Europeană sau sau admise la cota oficială a unei burse dintr-o țară terță sau negociate pe o piață reglementată dintr-o țară terță sau care urmează să se tranzacționeze în Uniunea Europeană sau la cota oficială a unei burse dintr-o țară terță sau a unei piețe reglementate dintr-o țară terță”* ;
- c) Extinderea posibilităților de investire în titluri de participare ale OPCVM tranzacționabile de tip ETF, prin eliminarea limitării la piețe reglementate sau sisteme alternative de tranzacționare din România sau dintr-un stat membru;
- d) Posibilitatea de a primi investiții în fonduri din alte bănci decât Banca Transilvania, venite de la angajatorii investitorilor, în baza politicilor lor de remunerare;

<sup>2</sup> La data Hotărârii CA, Regatul Unit al Marii Britanii este încă membru al Uniunii Europene, dar se are în vedere obținerea autorizației și pentru această piață, în contextul ieșirii Regatului Unit al Marii Britanii din Uniunea Europeană.

- e) Completarea cheltuielilor permise pentru fond cu cheltuieli ocazionate de recuperarea, în baza tratatelor de evitare a dublei impuneri, a unor taxe reținute fondurilor.

De asemenea, în data de 17.11.2020, investitorii fondului au fost informați cu privire la faptul că au fost actualizate documentele constitutive ale fondului , referitor la:

- a) Experiența conducerii executive a societății;
- b) Componența Consiliului de Administrație – ca urmare a autorizării anterioare a acesteia de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;
- c) Denumirea Comitetului de Remunerare și Nominalizare;
- d) Componența Comitetului de Remunerare și Nominalizare.

### **Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2020**

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 31.12.2020 și până la data acestui raport.

**BT Asset Management SAI S.A.**

**BERNAT Aurel,**

**Director General**





## Anexa 1

## Situatia pozitiei financiare

	Nota	Prezentare informativa			
		<b>31-Dec-20</b> (EUR)	<b>31-Dec-19</b> (EUR)	<b>31-Dec-20</b> (RON)	<b>31-Dec-19</b> (RON)
Numerar si depozite bancare	3	289.206	228.706	1.408.260	1.093.056
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	1.271.522	809.855	6.191.547	3.870.540
Alte active		2.769	2.269	13.481	10.841
<b>Total active</b>		1.563.496	1.040.830	7.613.288	4.974.437
Datorii financiare		3.451	2.129	16.802	10.176
Alte datorii		122	69	592	325
<b>Total datorii</b>	5	3.572	2.198	17.394	10.501
Capital social	6	1.573.951	886.789	7.538.868	4.214.997
Prime de capital		(14.027)	151.843	(80.606)	721.726
Rezerve din conversia valutara		-	-	137.632	27.213
<b>Total capitaluri proprii</b>		1.559.924	1.038.633	7.595.894	4.963.936
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>		1.563.496	1.040.830	7.613.288	4.974.437

**Situatia contului de profit sau pierdere si alte elemente ale rezultatului global**

	<u>Nota</u>	<u>31-Dec- 20</u> (EUR)	<u>31-Dec- 19</u> (EUR)	<u>31-Dec-20</u> (RON)	<u>31-Dec-19</u> (RON)
Venituri din dobanzi		3	1	17	4
Venituri din dividende		18.986	5.798	91.835	27.559
Castig net/(pierdere neta) privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere	7	(179.312)	147.361	(867.351)	700.423
Pierdere neta din cursul de schimb valutar		(3.272)	(93)	(15.827)	(440)
Castig net/(pierdere neta) cu pierderile asteptate pentru activele financiare		(13)	(6)	(62)	(31)
Alte venituri		9.436	2	45.645	8
<b>Total venituri/(cheltuieli) financiare</b>		(154.172)	153.070	(745.743)	727.555
Cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului	8	(35.306)	(7.347)	(170.778)	(34.919)
Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare		(9.992)	(5.536)	(48.331)	(26.311)
Alte cheltuieli generale		(127)	(85)	(614)	406
<b>Total cheltuieli generale</b>		(45.425)	(12.968)	(219.724)	(61.636)
<b>Profitul/(pierderea) net(a) a exercitiului</b>		<b>(199.596)</b>	<b>140.095</b>	<b>(965.467)</b>	<b>665.887</b>
Miscarea rezervei din conversie valutara				110.418	27.213
<b>Profitul/(pierderea) global(a) a exercitiului</b>		<b>(199.596)</b>	<b>140.095</b>	<b>(855.049)</b>	<b>693.100</b>