



KPMG Audit SRL  
DN1, Bucharest - Ploiești Road no. 89A  
Sector 1, Bucharest  
013685, P.O.Box 18 - 191  
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”)**

Numar de inregistrare al Fondului in Registrul A.S.F.: CSC06FDIR/120113

### 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 2021, situatia profitului sau pierderii 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 2021 se identifica astfel:
  - Total capitaluri proprii: 13.279.037 lei
  - Profitul net al exercitiului financiar: 1.784.213 lei

Situatiile financiare au fost semnate cu o semnatura electronica calificata de catre Luminita Delia Runcan in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie al Administratorului Fondului si de catre Adrian Radu Vuscan in calitate de Director Economic al Administratorului Fondului in data de 21 aprilie 2022.

3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2021, 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 2021, situatiile financiare includ active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere in suma de 11.115.459 lei (31 decembrie 2020: 6.191.547 lei).

Castigul net privind activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, recunoscut in 2021, este in suma de 1.889.017 lei (2020: pierdere neta in suma de 867.351 lei).

A se vedea urmatoarele note din situatiile financiare:

2. Sumarul politicilor contabile semnificative, punctul 2.6. Active si datorii financiare;
4. Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere;
8. Castig / (pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere;
11. Managementul riscului financiar, punctul 11.10. 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 admise sau tranzactionate pe piete reglementate sau pe sisteme alternative de tranzactionare din state membre ale Uniunii Europene sau din afara Uniunii Europene, care sunt clasificate in categoria activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere.</p> <p>Activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere au fost clasificate pe nivelul 1 al ierarhiei juste conform IFRS 13 "Evaluarea la valoarea justa" intrucat valoarea justa este determinata pe baza preturilor cotate pe o piata activa a respectivelor investitii la data masurarii.</p> <p>Evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere reprezinta un aspect cheie de audit datorita ponderii</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 evaluarii 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 cotațiile disponibile public in piata oferite de furnizori independenti de servicii de stabilire a preturilor;</li> <li>• Evaluarea completitudinii si acuratetei prezentarilor de informatii din situatiile financiare cu privire la</li> </ul>

semnificative a acestor active in totalul activelor nete ale Fondului.

evaluarea activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere, in raport cu cerintele standardelor de raportare financiara relevante.

### Alte informatii – Raportul Anual (“Raportul Administratorului”)

6. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. 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

7. 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.
8. 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.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta BT Asset Management SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Fondului.

10. 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.
11. 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 al 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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

15. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor Administratorului Fondului 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 2021. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este doi ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si la 31 decembrie 2021.
16. Confirmam ca:
- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Administratorului, pe care l-am emis in data de 21 aprilie 2022. 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, 28 aprilie 2022



**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII  
BT REAL ESTATE**

**SITUATII FINANCIARE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31  
DECEMBRIE 2021**

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

# SITUAȚII FINANCIARE

---

## CUPRINS

Raportul auditorului independent

Situația poziției financiare

1

Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global

2

Situația modificărilor capitalurilor propria

3-4

Situația fluxurilor de trezorerie

5

Note la situațiile financiare

6-28

## SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

<b>SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE</b>	<b>Nota</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>
Numerar si depozite bancare	3	440.604	289.206	2.180.152	1.408.260
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2.246.409	1.271.522	11.115.459	6.191.547
Alte active financiare		2.343	2.769	11.593	13.481
Total active		2.689.356	1.563.497	13.307.204	7.613.288
Datorii financiare		5.484	3.451	27.136	16.802
Alte datorii nefinanciare		209	122	1.031	592
Total datorii	5	5.693	3.573	28.167	17.394
Capital social	6	2.261.049	1.573.951	11.187.898	7.664.197
Prime de capital		422.614	-14.027	2.091.139	-68.303
Total capitaluri proprii		2.683.663	1.559.924	13.279.037	7.595.894
Total datorii si capitaluri proprii		2.689.356	1.563.497	13.307.204	7.613.288

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 21.04.2022 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu



## SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

<b>SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL</b>	<b>Nota</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>
Venituri din dobanzi	7	526	3	2.587	17
Venituri din dividende		41.393	18.986	203.671	91.835
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	8	383.915	-179.312	1.889.017	-867.351
Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar		-509	-3.272	-2.507	-15.827
Alte venituri financiare		1.325	9.436	6.518	45.645
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare		-7	-13	-34	-62
Total venituri/ cheltuieli financiare		426.643	-154.172	2.099.252	-745.743
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	9,13	-51.795	-35.306	-254.853	-170.778
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	9	-12.060	-9.992	-59.340	-48.331
Alte cheltuieli generale		-172	-127	-846	-614
Total cheltuieli		-64.027	-45.425	-315.039	-219.723
Profit/pierdere neta a exercitiului		362.616	-199.597	1.784.213	-965.466
Elementele care pot fi reclassificate ulterior in profit sau pierdere:					
Diferente de curs valutare din conversia in moneda de prezentare				10.044	-6.447
Profitul/Pierdere global al exercitiului		362.616	-199.597	1.794.257	-971.913

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 21.04.2022 și au fost semnate de:

## SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

---

Prezentare Informativa (EURO)

<b>SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII</b>	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prime de capital</b>	<b>Rezultat reportat</b>	<b>Total</b>
Sold la 1 ianuarie 2020	6	886.789	151.843	0	1.038.632
Profitul / (pierderea) exercitiului financiar		0	0	-199.597	-199.597
Rezultat global total		0	0	-199.597	-199.597
Repartizare profit in prime de capital		0	-199.596	199.597	0
Subscriere unitati de fond		928.851	87.779	0	1.016.630
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-241.689	-54.052	0	-295.741
Sold la 31 decembrie 2020	6	1.573.951	-14.027	0	1.559.924
Sold la 1 ianuarie 2021		1.573.951	-14.027	0	1.559.924
Profitul / (pierderea) exercitiului financiar		0	0	362.616	362.616
Rezultat global total		0	0	362.616	362.616
Repartizare profit in prime de capital		0	362.616	-362.616	0
Subscriere unitati de fond		982.242	105.288	0	1.087.530
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-295.144	-31.263	0	-326.407
Sold la 31 decembrie 2021	6	2.261.049	422.614	0	2.683.663

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 21.04.2022 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

## SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

In moneda de raportare RON

<b>SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII</b>	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prime de capital</b>	<b>Rezultat reportat</b>	<b>Total</b>
Sold la 1 ianuarie 2020	6	4.238.231	725.705	0	4.963.936
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	-965.466	-965.466
Alte elemente ale rezultatului global		0	0	-6.447	-6.447
Rezultat global total		0	0	-971.913	-971.913
Repartizare profit in prime de capital		0	-971.913	971.913	0
Diferente din conversie		102.095	14.766	0	116.861
Subscriere unitati de fond		4.492.945	424.592	0	4.917.537
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-1.169.074	-261.453	0	-1.430.527
Sold la 31 decembrie 2020	6	7.664.197	-68.303	0	7.595.894
Sold la 1 ianuarie 2021		7.664.197	-68.303	0	7.595.894
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	1.784.213	1.784.213
Alte elemente ale rezultatului global		0	0	10.044	10.044
Rezultat global total		0	0	1.794.257	1.794.257
Repartizare profit in prime de capital		0	1.794.257	-1.794.257	0
Diferente din conversie		142.903	951	0	143.854
Subscriere unitati de fond		4.833.023	518.058	0	5.351.081
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-1.452.225	-153.824	0	-1.606.049
Sold la 31 decembrie 2021	6	11.187.898	2.091.139	0	13.279.037

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 21.04.2022 și au fost semnate de:

Notele la situațiile financiare de la paginile 6 la 29 fac parte integrantă din aceste situații financiare.  
4 din 29

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

# SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Flux de Numerar	Nota	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Flux de numerar din activitatea de exploatare					
Dobanzi primite		6.919	-406	34.042	-1.965
Dividende primite		35.494	16.525	174.642	79.931
incasari din vanzari de investitii		4.265.227	2.660.342	20.986.622	12.868.339
Achizitii de investitii		-4.856.199	-3.260.321	-23.894.444	-15.770.496
Incasari din depozite bancare pe termen lung		50.001	-45.000	246.025	-217.670
Alte plati pentru cheltuieli operationale		-61.889	-44.014	-304.519	-212.899
Flux de numerar net din activitati de exploatare		-560.447	-672.874	-2.757.630	-3.254.761
Flux de numerar din activitati de Finantare					
incasari din emisiunea de instrumente de capitaluri proprii		1.087.329	981.069	5.350.095	4.745.527
Plati din rascumparari de instrumente de capitaluri proprii		-324.880	-250.795	-1.598.541	-1.213.119
Flux de numerar net din activitati de finantare		762.449	730.274	3.751.554	3.532.408
Efecte ale diferentelor de curs asupra numerarului si echivalentelor de numerar		-595	-889	21.479	13.991
Crestere /descrestere neta a numerarului		201.407	56.511	1.015.403	291.638
Numerar si echivalent de numerar la inceputul anului	3	239.224	182.713	1.164.879	873.239
Numerar si echivalent de numerar la sfarsitul anului	3	440.631	239.224	2.180.282	1.164.877

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 21.04.2022 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

## **1. INFORMATII GENERALE**

Fondul deschis de investiții BT Real Estate („Fondul) autorizat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF) prin decizia nr. 75 din data de 13 iunie 2019 este înscris în Registrul ASF cu numărul CSC06FDIR/120113 din 13 iunie 2019 și este administrat de societatea BT Asset Management SAI S.A. („Administrator), societate de administrare a investițiilor autorizată de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare (CNVM - actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, număr de înregistrare în Registrul ASF PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005. Durata de funcționare a Fondului este nelimitată.

Sediul social al societății de administrare a Fondului este în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Emil Racoviță, numărul 22, etaj I + mansardă, județul Cluj, România. Fondul este operațional începând cu data de 1 august 2020. Banca Transilvania SA, în calitate de Societate mama a Administratorului, întocmește situații financiare anuale consolidate ale celui mai mare grup de entități din care face parte Fondul iar copii ale situațiilor financiare consolidate pot fi obținute de pe site-ul [www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/](http://www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/). Societatea mama are sediul social în Strada George Baritiu, nr 8, Municipiul Cluj, județul Cluj, România.

Depozitarul activelor Fondului este societatea BRD-Groupe Societe Generale („Depozitar), autorizată de către CNVM prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, număr de înregistrare în Registrul ASF PJR10DEPR/400007.

## **2. SUMARUL POLITICILOR CONTABILE SEMNIFICATIVE**

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

### **2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare**

#### Declaratie de conformitate

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

### **2.2 Rationament profesional, estimări și ipoteze contabile semnificative**

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

#### Continuitatea activității

Conducerea Administratorului Fondului a efectuat o evaluare a capacității acestuia de a-și continua activitatea și considera că Fondul deține resursele pentru a-și continua activitatea în viitorul apropiat. De asemenea, conducerea nu are cunoștința de incertitudini semnificative care pot pune sub semnul întrebării capacitatea Fondului de a-și continua activitatea. Astfel, managementul a concluzionat că aceste situații financiare continue să fie întocmite în baza principiului continuității activității.

#### Implicatii ale pandemiei Covid-19 și ale altor incertitudini legate de mediul economic

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 detine actiuni in cadrul entitatilor care activeaza sau au legatura cu domenii diferite, spre exemplu domeniul financiar-bancar, energetic, petrol si gaze, telecom, unele nefiind afectate direct de aceasta situatie. Performantele financiare ale Fondului pot fi afectate in perioada urmatoare 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. 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 reevaluat zilnic. 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 acestora 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 2.9 a acestor situatii financiare.

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

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

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

#### **(b) Evaluarea 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 situatia profitului sau pierderii la data tranzactiilor folosind rata cursului de schimb de la aceasta data.

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

Diferentele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului si echivalentelor de numerar sunt raportate in cadrul Situatiei profitului sau pierderii si a altor 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 detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere diferentele de conversie sunt inregistrate in cadrul „Castig/(pierdere) net(a) privind active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere.

In ceea ce priveste conversia din moneda functionala in moneda de prezentare, Societatea a analizat prevederile standardelor de raportare financiara relevante in acest sens, inclusiv optiunile referitoare la conversia elementelor de capitaluri proprii, avand in vedere ca in aceasta situatie standardele nu prevad o abordare specifica.

In urma analizei, Societatea a concluzionat ca abordarea descrisa in continuare este una adecvata pentru Fond, fiind aplicata consecvent de la un exercitiu financiar la altul: la sfarsitul exercitiului financiar, elementele pozitiei financiare se exprima in moneda de prezentare RON utilizand cursul de evaluare de la sfarsitul anului, iar pentru elementele rezultatului global se utilizeza cursul mediu anual. Elementele recunoscute in capitalul propriu in cursul exercitiului financiar sunt convertite folosind cursul de inchidere, iar diferentele de conversie rezultate sunt evidentiate in miscarea capitalurilor proprii.

Ratele de schimb ale principalelor monede străine au fost:

<b>Moneda</b>	<b>Curs de schimb 31.12.2021</b>	<b>Curs de schimb 31.12.2020</b>	<b>Majorare/ (diminuare) %</b>
EUR	4,9481	4,8694	1,6%
GBP	5,8994	5,4201	8,8%
USD	4,3707	3,9660	10,2%

## 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 profitului sau pierderii si a altor 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 nu au intrat in vigoare*

Urmatoarele standarde noi si modificate sunt în vigoare pentru perioadele anuale care încep după 1 ianuarie 2021 și se permite aplicarea anterior acestei date. Fondul nu a adoptat anticipat niciunul dintre aceste standarde noi și modificate și nu se așteaptă ca acestea să aibă un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului atunci când intră în vigoare.

- Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (Amendamente la IAS 1);
- Referințe la Cadrul Conceptual (Amendamente la IFRS 3);
- Imobilizări corporale – Încasări înainte de utilizarea preconizată (Amendamente la IAS 16);
- Contracte oneroase – Costul îndeplinirii unui contract (Amendamente la IAS 37);
- Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1);
- Definiția estimărilor contabile (Amendamente la IAS 8);
- Impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (Amendamente la IAS 12);
- Concesii privind chiria legate de COVID-19 după 30 iunie 2021 (Amendamente la IFRS 16);
- IFRS 17 Contracte de asigurare și amendamente la IFRS 17 Contracte de asigurare;
- Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS 2018-2020.

## 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 și



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 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 detinute de entitate. Acesta este cazul chiar daca volumul zilnic de tranzactionare al unei piete 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.

(i)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 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 evoluției valorii de piață a activelor respective și include vânzări și cumpărări frecvente în scop de maximizare a profitului, activele fiind desemnate drept FVTPL.

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

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

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

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

#### *Active financiare evaluate la cost amortizat*

Pe baza modelului de afaceri și a caracteristicilor fluxului de numerar, Fondul clasifică investițiile în titluri de creanță ca fiind contabilizate la cost amortizat. Titlurile de creanță sunt înregistrate la cost amortizat dacă sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale și atunci când fluxurile de numerar respective reprezintă SPPI și dacă nu sunt desemnate în mod voluntar la FVTPL pentru a reduce în mod semnificativ o nepotrivire contabilă.

Costul amortizat este suma la care instrumentul financiar a fost recunoscut la recunoașterea inițială, minus rambursările de capital, plus dobândă acumulată și pentru activele financiare minus orice provizion pentru pierderile de credit așteptate. Dobândă acumulată include amortizarea costurilor tranzacției amânate la recunoașterea inițială și a oricărei prime sau a unei reduceri la scadență, utilizând metoda dobânzii efective. Veniturile din dobânzi încasate și cheltuielile cu dobânzile acumulate, inclusiv cuponul acumulat și discountul sau prima amortizată (inclusiv onorariile amânate la achiziție, dacă există) nu sunt prezentate separat și sunt incluse în valorile contabile ale elementelor aferente din situația poziției financiare.

#### *Investiții în titluri de capital*

Activele financiare care îndeplinesc definiția capitalului propriu din perspectiva emitentului, adică instrumentele care nu contin 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, castigurile și pierderile din valoarea justă sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global și nu sunt reclassificate ulterior în contul de profit sau pierdere, inclusiv în ceea ce privește vânzarea. Pierderile din depreciere și reversările acestora, dacă există, nu se masoară 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 asteptate*

Fondul evalueaza, in perspectiva, pierderile de credit asteptate („ECL) pentru instrumentele de datorie masurate la cost amortizat si evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global la fiecare data de raportare. Masurarea ECL reflecta: (i) o suma impartiala si ponderata cu probabilitate ce este determinata prin evaluarea unei game de rezultate posibile, (ii) valoarea in timp a banilor si (iii) toate informatiile rezonabile si suportabile disponibile fara costuri si eforturi nejustificate la sfarsitul fiecarei perioade de raportare, despre evenimentele trecute, conditiile actuale si previziunile privind conditiile viitoare.

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.

## **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.

Depozitele bancare cu scadenta mai mare de 3 luni sunt recunoscute la cost amortizat si nu reprezinta numerar si echivalente de numerar.

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 Datorii financiare si nefinanciare**

Datoriile financiare sunt reprezentate de onorariile Depozitarului si Administratorului precum si datoriile cu privire la auditul financiar. Datoriile nefinanciare sunt reprezentate de datorii de forma taxelor fata de ASF. Fondul derecunoaste o datorie financiara cand obligatia aferenta datoriei este stinsa, anulata sau expirata.

## **2.9 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 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 de 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 EURO 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.

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.

## 2.10 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 situatia profitului sau pierderii atunci cand este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste venituri.

## 2.12 Castig sau pierdere neta privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere

Acest element include modificari ale valorii juste a activelor financiare detinute in vederea tranzactionarii si include venitul din dobanzi generate de acestea.

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 profit sau pierdere se calculeaza folosind identificarea specifica a costurilor individuale. Acestea reprezinta diferenta dintre valoarea contabila a unui instrument si valoarea de vanzare.

## 2.13 Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare

Cu exceptia cazului in care sunt incluse in calculul dobanzii efective, cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajament. Principalele cheltuieli cu onorariile ale Fondului sunt reprezentate de comisionul de administrare, comisionul de custodie si onorariile de audit.

Comisionul de administrare este calculat conform procentului inclus in Prospectul de emisiune a Fondului in timp ce comisionul de custodie este calculat conform comisionului inclus in contractul de custodie.

Onorariile de audit sunt incluse la „Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare.

## 3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE

Numerar si depozite bancare	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Conturi curente la banci	365.629	214.224	1.809.166	1.043.141
Depozite pe termen scurt	75.002	25.000	371.116	121.736
Subtotal numerar si echivalente de numerar - fluxuri de trezorerie	440.631	239.224	2.180.282	1.164.877
Depozite pe termen lung	0	50.001	0	243.476
Ajustare de valoare depozite bancare si numerar	-27	-19	-130	-93
Numerar si depozite bancare	440.604	289.206	2.180.152	1.408.260

Numerarul si echivalentele de numerar folosite in situatia fluxurilor de trezorerie sunt reprezentate de conturile curente la banci si depozite bancare pe termen scurt. La 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 sumele prezentate in cadrul

poziei financiare privind numerar si echivalente de numerar sunt curente si clasificate in stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9 Instrumente Financiare.

Depozitele pe termen scurt la 31 decembrie 2021 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 acestea fac 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 contin 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:

Banca	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)	Rating Fitch/Moo dy's 2021	Rating Fitch/Moo dy's 2020
BRD-Groupe Societe Generale	294.478	151.278	1.457.102	736.633	BBB+/Baa1	BBB+/Baa1
Banca Transilvania	146.153	137.947	723.180	671.720	BB+/-	BB+/-
Pierderi asteptate din risc de credit(total banci)	-27	-19	-130	-94		
Total	440.604	289.206	2.180.152	1.408.260		

#### 4. ACTIVE FINANCIARE DETINUTE IN VEDEREA TRANZACTIONARII SI EVALUATE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

In tabelul de mai jos este analizata valoarea activelor financiare in functie de categorii:

Active financiare detinute In vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere. din care:	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat membru	344.540	1.271.522	1.704.818	6.191.547
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat tert	1.901.869	0	9.410.640	0
Total	2.246.409	1.271.522	11.115.458	6.191.547

#### 5. DATORII FINANCIARE SI ALTE DATORII

Datorii financiare si alte datorii	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Datorii financiare privind onorariile	5.277	3.165	26.113	15.414
Alte datorii financiare	207	285	1.023	1.388
Total datorii financiare	5.484	3.451	27.136	16.802
Alte datorii nefinanciare	209	122	1.031	592
Total datorii	5.693	3.573	28.167	17.394

Cea mai semnificativa suma din categoria altor datorii financiare reprezinta decontarile cu investitorii. Acestea sunt sume intrate in contul de subscriere care urmeaza sa fie alocate investitorilor, respectiv contravaloarea rascumpararilor neplatite.

La 31 decembrie 2021, suma care reprezinta decontarile cu investitorii este de 0 EURO (31 decembrie 2020: 50 EURO/245 RON).

## 6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

Capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2021 este de 2,261,049 EURO, divizat in 226,105 unitati de fond cu valoarea nominala de 10 EURO si valoare curenta de 11.87 EURO.

In moneda de prezentare a fondului, capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2021 este de 11,187,898 RON, divizat in 226,105.00 unitati de fond cu valoarea nominala de 11,187 RON (echivalent a 10 EURO) si valoare curenta de 58.73 RON. Capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2020 este de 1,573,951.00 EURO, divizat in 157,395.00 unitati de fond cu valoarea nominala de 10 EURO si valoare curenta de 9.91 EURO.

In moneda de prezentare a fondului, capitalul social al Fondului la 31 decembrie 2020 este de 7,664,197.00 RON, divizat in 157,395.00 unitati de fond cu valoarea nominala de 7,664 RON (echivalent a 10 EURO) si valoare curenta de 48.26 RON.

Capitalul Fondului este reprezentat de aceste unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in situatia modificarilor capitalului propriu si in tabelele de mai jos. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu activul net al Fondului determinat conform Prospectului.

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.

Subscrierea si rascumpararea de unitati de fond se bazeaza pe valoarea activului net per unitate de fond. Valoarea activului net al Fondului este calculata pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de catre ASF. Astfel, valoarea unitara a activului net se determina ca raport intre activul net calculat conform normelor ASF si numarul de unitati de fond in circulatie la data tranzactiei.

Regulile de evaluare a activului net conform ASF sunt diferite de cerintele IFRS. Conform reglementarilor ASF, metoda costului amortizat este utilizata la evaluarea obligatiunilor si titlurilor de stat pentru care preturi de tip MID nu sunt disponibile. De asemenea, Fondul recunoaste pierderi asteptate din risc de credit aferente depozitelor bancare si conturilor curente conform IFRS. Pentru toate celelalte instrumente financiare nu exista diferente intre metoda de evaluare IFRS si metodele aplicate conform reglementarilor ASF.

Mai jos este prezentata reconcilierea dintre activul net al Fondului conform IFRS si activul net calculat in conformitate cu Prospectul de emisiune al Fondului si legislatia in vigoare.

Descriere	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Total activ net conform IFRS	2.683.663.00	1.559.924.00	13.279.033.00	7.595.894.00
Total activ net conform Prospect	2.683.690.00	1.559.943.00	13.279.166.00	7.595.986.00
Diferenta IFRS - ASF	27.00	19.00	134.00	93.00
Numar de unitati de fond	226.105.00	157.395.00	226.105.00	157.395.00

Valoarea unitara a activului net - IFRS	11,87	9,91	58,73	48,26
Valoarea unitara a activului net - Prospect	11,87	9,91	58,73	48,26
Diferenta valoare unitara a activului net	0,00	0,00	0,00	0,00

Conform reglementarilor ASF in vigoare, respectiv a documentelor constitutive ale Fondului, valoarea unitara a activului net corespunzatoare ultimei zile a lunii reprezinta pretul de emisiune/rascumparare a unitatilor de fond pentru perioada de emisiune/rascumparare din luna urmatoare, precum si valoarea de evaluare a unitatilor de fond din luna urmatoare.

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

<b>Descriere</b>	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Sold unitati de fond la 1 ianuarie	157.395	88.679
Rascumparari si anulari de unitati de fond	-29.514	-24.169
Subscriere unitati de fond	98.224	92.885
Sold unitati de fond la 31 decembrie	226.105	157.395

## **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 din Fond. Fondul nu este supus unor cerinte de capital impuse de la nivel extern si nu este supus niciunor restrictii legale 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 pietee, dar in interesul investitorilor, va urmari 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
- Mentinerea unei dimensiuni suficiente pentru ca functionarea Fondului sa fie rentabila;

Pentru politicile si procedurile aplicate de Fond in procesul de management al capitalului sau si rascumparare a actiunilor consultati „Managementul riscului financiar.

## **7. VENITURI DIN DOBANZI**

<b>Venituri din dobanzi din care:</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>
Dobanzi depozite	3	526	17	2.587
Total	3	526	17	2.587



## 8. CASTIG/(PIERDERE) NET(A) PRIVIND ACTIVELE FINANCIARE DETINUTE IN VEDEREA TRANZACTIONARII SI EVALUATE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

Categorie	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Castig/(Pierdere) net(a) realizata	235.094	-178.587	1.156.760	-863.842
Castig/(Pierdere) net(a) nerealizata	148.821	-725	732.257	-3.509
Total castig net	383.915	-179.312	1.889.017	-867.351

## 9. CHELTUIELILE FONDULUI

Cheltuielile Fondului sunt reprezentate de cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului, cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare (precum comisioane datorate catre brokeri, ASF si costul auditului financiar) si alte cheltuieli generale de natura comisioanelor bancare.

Comisioane	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)
Comision Depozitar	-3.735	-2.970	-18.380	-14.366
Comision de administrare	-48.060	-32.336	-236.473	-156.412
Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului	-51.795	-35.306	-254.853	-170.778

Costul auditului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 a fost in suma de 200 EURO plus taxa pe valoare adaugata aferenta (31 decembrie 2021: 1.171 lei; 31 decembrie 2020: 1.151 lei).

## 10. IMPOZITUL PE PROFIT

Fondul este scutit de orice forma de impozitare in Romania.

## 11. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

### 11.1 Cadrul general de administrare al riscului

Nu exista nici o 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 mediu. 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 eficienta a portfoliului de instrumente financiare in vederea atingerii obiectivelor Fondului. Obiectivul Fondului cu privire la managementul riscului este reprezentat de crearea valorii si protejarea valorii 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.

## 11.2 Politica de investitii

Fondul este un fond de actiuni destinat in special investitorilor dinamici, cu profil de risc ridicat, ale carui investitii se realizeaza in proportie de minim 75% in actiuni cotate pe bursele europene. Fondul investeste in actiuni ale companiilor care opereaza sau au legatura cu domeniul imobiliar, incluzand operatori real estate (rezidential, office, comercial), dezvoltatori constructii (civile, industriale, infrastructura), producatori de materiale de constructii sau producatori de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice). Strategia fondului este una liniara, cautandu-se permanent cele mai atractive actiuni din sfera activitatilor imobiliare descrisa mai sus, listate pe bursele europene.

## 11.3 Tehnici/instrumente folosite in administrarea portofoliului

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

- a) *Analiza conditiilor macroeconomice.* In functie de rezultatele acestei analize se va face adaptarea structurii portofoliului de instrumente cu venit fix la starea economiei si la evolutiile ratei de dobanda, adica orientarea spre titluri de stat in conditii de recesiune sau titluri corporative in conditii de avânt economic, sau orientarea spre titluri cu dobanda fixa in cazul unor dobandi de piata in scadere si spre titluri cu dobanda variabila in cazul unor dobandi de piata in urcare;
- b) *Analiza fundamentală* analiza factorilor fundamentali ce determina valoarea unui emitent, cum ar fi profiturile viitoare estimate, politica de dividend, existenta unor oportunitati de investitii, calitatea managementului, situatia generala a economiei si a sectorului respectiv. O forma a analizei fundamentale este analiza de credit, respectiv evaluarea capacitatii unui debitor de a-si onora obligatiile asumate. In principal cele legate de plata la timp a dobandzilor si rambursarea sumei datorate;
- c) *Analiza indicatorilor de piata* analiza indicatorilor ce compara pretul unei actiuni cu masuri ale profitabilitatii/situatiei financiare ale emitentului: profit pe actiune, valoare contabila pe actiune, flux de numerar pe actiune; si
- d) *Analiza statistica* pe baza istoricului preturilor si al volumelor tranzactionate se vor calcula indicatori ai tendintelor, dispersiilor, corelatiilor, beta etc.

## 11.4 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.

## 11.5 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, al surselor facilitatilor de imprumut sau al dependentei 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.

## 11.6 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.

Valoarea justa a actiunilor expuse la riscul de pret era dupa cum urmeaza:

Investitie	Prezentare informativa 31 decembrie 2021	Prezentare informativa 31 decembrie 2020	31 decembrie 2021(RON)	31 decembrie 2020(RON)
Actiuni cotate	2.246.409	1.271.522	11.115.459	6.191.547

In tabelul de mai jos este analizata concentrarea riscului in portofoliul de actiuni al Fondului in functie de distributia geografica (piata de referinta a emitentilor):

### Distributie Geografica Actiuni

Tara	Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)	Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)	Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2021 [%]	Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2020 [%]
SUA	1.209.535	0	54%	0%
UK	692.334	569.501	31%	45%
Italia	183.260	0	8%	0%
Germania	89.280	286.371	4%	23%
Franta	72.000	65.045	3%	5%
Belgia	0	258.523	0%	20%
Finlanda	0	53.033	0%	4%
Grecia	0	39.050	0%	3%
Total actiuni	2.246.409	1.271.522	100%	100%

Tara	31 decembrie 2021 (RON)	31 decembrie 2020 (RON)	Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2021 [%]	Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2020 [%]
SUA	5.984.901	0	54%	0%
UK	3.425.740	2.773.127	31%	45%
Italia	906.789	0	8%	0%
Germania	441.766	1.394.454	4%	23%
Franta	356.263	316.728	3%	5%
Belgia	0	1.258.849	0%	20%
Finlanda	0	258.239	0%	4%
Grecia	0	190.150	0%	3%
Total actiuni	11.115.459	6.191.547	100%	100%

## 11.7 Riscul de piata si riscul de pozitie

Riscul de piata reprezinta riscul actual sau viitor de a inregistra pierderi aferente pozitiiilor din bilant datorita fluctuatiiilor 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/cupoane 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.

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.

O variatie de +/-5% a pretului actiunilor detinute de Fond la 31 decembrie 2021 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului, respectiv un impact in situatia profitului sau pierderii de +/- 112.320 MON / 555.771 RON (31 decembrie 2020: +/- 63.576 MON / 309.577 RON).

Politica Fondului este de a investi in actiuni aferente unor sectoare de activitate ce pot duce la cresterea rentabilitatii Fondului. Astfel mai jos sunt prezentate principalele sectoare de activitate in care activeaza societatile emitente de actiuni detinute de Fond.

<b>Sector</b>	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>	<b>Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2021 [%]</b>	<b>Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2020 [%]</b>
Constructii si Materiale	1.979.451	0	88%	0%
Real Estate	266.958	1.271.522	12%	100%
Total actiuni	2.246.409	1.271.522	100%	100%

<b>Sector</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>	<b>Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2021 [%]</b>	<b>Pondere in portofoliul de actiuni 31 decembrie 2020 [%]</b>
Constructii si Materiale	9.794.523	0	88%	0%
Real Estate	1.320.936	6.191.547	12%	100%
Total actiuni	11.115.459	6.191.547	100%	100%

Pe parcursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2021 expunerea fata de diferite sectoare de activitate a variat semnificativ (constructii +88p.p., imobiliar -88p.p.).

### 11.7.1 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 si alte active financiare.

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 non-financiare, 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. Expunerea maxima la riscul de credit la data de 31 decembrie este valoarea contabila a conturilor curente si depozitelor.

### 11.7.2 Riscul valutar

Alta forma a riscului de piata este riscul valutar, care se manifesta prin scaderea valorii in echivalent euro a activelor denominate 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 val ute decat moneda de denominare a emisiunii de unitati de fond - EUR. Acest risc apare atunci cand activele sau datoriile sunt denominate in respectiva valuta nu sunt acoperite. 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 pozitiilor 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 la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 pot fi analizate dupa cum urmeaza:

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>USD</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	2.030	419.052	11.505	8.017	440.604
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	344.540	692.334	1.209.535	2.246.409
Alte active financiare	0	0	2.164	179	2.343
Total active financiare	2.030	763.592	706.003	1.217.731	2.689.356
Datorii financiare	5.485	-1	0	0	5.484
Total datorii financiare	5.485	-1	0	0	5.484

<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>USD</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	10.047	2.073.506	56.929	39.670	2.180.152
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	1.704.819	3.425.740	5.984.900	11.115.459
Alte active financiare	0	0	10.707	886	11.593
Total active financiare	10.047	3.778.325	3.493.376	6.025.456	13.307.204
Datorii financiare	27.139	-3	0	0	27.136
Total datorii financiare	27.139	-3	0	0	27.136

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>USD</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	1.601	239.326	48.279	0	289.206
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	702.021	569.501	0	1.271.522
Alte active financiare	0	451	2318	0	2.769
Total active financiare	1.601	941.797	620.098	0	1.563.496
Datorii financiare	3.451	122	0	0	3.572
Total datorii financiare	3.451	122	0	0	3.572

<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>USD</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	7.795	1.165.373	235.092	0	1.408.260
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	3.418.420	2.773.127	0	6.191.547
Alte active financiare	0	2.196	11.286	0	13.481
Total active financiare	7.795	4.585.988	3.019.505	0	7.613.288
Datorii financiare	16.802	592	0	0	17.394
Total datorii financiare	16.802	592	0	0	17.394

Activele in lire sterline reprezinta la 31 decembrie 2021 26,00% din activele Fondului respectiv 39,66 % la 31 decembrie 2020.

La 31 decembrie 2021, o variatie de +/-1% a cursului GBP fata de cursul din 31 decembrie 2020 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii activelor denominate in lire sterline cu +/- 7.060 EURO (la 31 decembrie 2020: +/- 6.201 EURO).

### 11.7.3 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 dobândă fiind numerarul si echivalentele de numerar (respectiv depozitele plasate la banci), ambele categorii având dobânda fixa și fiind evaluate la cost amortizat.

In practica, rezultatul real al tranzactiilor poate fi diferit de analiza senzitivitatii prezentata mai jos, iar diferenta ar putea fi semnificativa.

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Fara dobanda</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	75.002	0	0	0	0	-27	365.629	440.604
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	2.246.409	2.246.409
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	2.343	2.343
Total active financiare senzitive la dobanzi	75.002	0	0	0	0	-27	2.614.381	2.689.356
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	5.484	5.484
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	0	0	0	0	0	0	5.484	5.484
Impact net	75.002	0	0	0	0	-27	2.608.897	2.683.872
<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Fara dobanda</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	371.116	0	0	0	0	-130	1.809.166	2.180.152
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	11.115.459	11.115.459
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	11.593	11.593
Total active financiare senzitive la dobanzi	371.116	0	0	0	0	-130	12.936.218	13.307.204
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	27.136	27.136
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	0	0	0	0	0	0	27.136	27.136
Impact net	371.116	0	0	0	0	-130	12.909.083	13.280.068
<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Fara dobanda</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	25.000	50.001	0	0	0	-19	214.224	289.206
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	1.271.522	1.271.522
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	2.769	2.769
Total active financiare senzitive la dobanzi	25.000	50.001	0	0	0	-19	1.488.515	1.563.496
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	3.451	3.451
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	0	0	0	0	0	0	3.451	3.451
Impact net	25.000	50.001	0	0	0	-19	1.485.064	1.560.046

### 11.8 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 (a se vedea Nota 6). Conform reglementarilor ASF rascumpararile de unitati de fond pot fi platite in termen de maxim 10 zile lucratoare de la inregistrarea cererii de rascumparare.

Datorii financiare. Grupele de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa intre sfarsitul perioadei de raportare si data scadentei contractuale. 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.

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	440.631	0	0	0	0	-27	440.604
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	2.246.409	0	0	0	0	0	2.246.409
Alte active financiare	2.343	0	0	0	0	0	2.343
Total active financiare	2.689.383	0	0	0	0	-27	2.689.356
Datorii financiare	5.484	0	0	0	0	0	5.484
Total datorii financiare	5.484	0	0	0	0	0	5.484
Excedent / (deficit) de lichiditate	2.683.899	0	0	0	0	-27	2.683.872

<b>31 decembrie 2021(RO)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	2.180.282	0	0	0	0	-130	2.180.152
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	11.115.459	0	0	0	0	0	11.115.459
Alte active financiare	11.593	0	0	0	0	0	11.593
Total active financiare	13.307.334	0	0	0	0	-130	13.307.204
Datorii financiare	27.136	0	0	0	0	0	27.136
Total datorii financiare	27.136	0	0	0	0	0	27.136
Excedent / (deficit) de lichiditate	13.280.198	0	0	0	0	-130	13.280.068

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>0-3 luni</b>	<b>3-6 luni</b>	<b>6-12 luni</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>&gt;5 ani</b>	<b>Pierderi de credit asteptate</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	239.224	50.001	0	0	0	-19	289.206
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	1.271.522	0	0	0	0	0	1.271.522
Alte active financiare	2.769	0	0	0	0	0	2.769
Total active financiare	1.513.515	50.001	0	0	0	-19	1.563.496
Datorii financiare	3.451	0	0	0	0	0	3.451
Total datorii financiare	3.451	0	0	0	0	0	3.451
Excedent / (deficit) de lichiditate	1.510.064	50.001	0	0	0	-19	1.560.046

## 11.9 Managementul riscului de capital

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 atribuibil 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 imbunatite. Fondul monitorizeaza cu regularitate volumul rascumpararilor efectuate de catre investitori astfel incat sa dispuna de lichiditati.

#### 11.10 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; și
- *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 si financiare recunoscute la valoarea justa conform metodei de evaluare este prezentata in tabelul de mai jos:

	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Total</b>
<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>			
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	2.246.409	0	2.246.409
Actiuni	2.246.409	0	2.246.409
Obligatiuni	0	0	0
<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>			
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	11.115.459	0	11.115.459
Actiuni	11.115.459	0	11.115.459
Obligatiuni	0	0	0
<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>			
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	1.271.522	0	1.271.522
Actiuni	1.271.522	0	1.271.522
Obligatiuni	0	0	0
<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>			
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	6.191.547	0	6.191.547
Actiuni	6.191.547	0	6.191.547
Obligatiuni	0	0	0



Tabelul urmator rezuma valorile juste ale acelor active si datorii financiare care nu sunt prezentate la valoarea justa In situatia pozitiei financiare a Fondului. Fondul estimeaza pentru creante si datorii financiare ca valoarea lor contabila este egala cu valoarea justa.

In situatia in care valorile juste ale instrumentelor de capital si celor de datorie purtatoare de dobanda care sunt listate la data raportarii, se bazeaza pe preturile de piata cotate fara nici o deducere pentru costuri aferente tranzactiei, instrumentele sunt incluse in nivelul 1 al ierarhiei.

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	440.604	0	440.604
Alte active financiare	0	2.343	2.343
Total active financiare	440.604	2.343	442.947
Datorii financiare	0	5.484	5.484
Total datorii financiare	0	5.484	5.484

<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	2.180.152	0	2.180.152
Alte active financiare	0	11.593	11.593
Total active financiare	2.180.152	11.593	2.191.745
Datorii financiare	0	27.136	27.136
Total datorii financiare	0	27.136	27.136

<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	289.206	0	289.206
Alte active financiare	0	2.769	2.769
Total active financiare	289.206	2.769	291.975
Datorii financiare	0	3.451	3.451
Total datorii financiare	0	3.451	3.451

<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	1.408.260	0	1.408.260
Alte active financiare	0	13.483	13.483
Total active financiare	1.408.260	13.483	1.421.743
Datorii financiare	0	16.802	16.802
Total datorii financiare	0	16.802	16.802

## **12. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI**

In anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma cu prevederile Legii 74/2015 a OUG 32/2012 si a Ghidurilor ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM si DAFIA, fiind armonizata si la cerintele politicii Grupului Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a Administratorului (acordarea a minim 50% din remuneratia variabila in unitati de fond ale fondurilor administrate) care deriva exclusiv din cerintele legale specifice (Legea nr. 74/2015, OUG32/2012, Ghiduri ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM si DAFIA) - sunt aplicabile incepand cu remuneratia variabila aferenta anului 2017.

Fondul nu plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI. Quantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2021, defalcat in remuneratii fixe si remuneratii variabile, platite de Administrator personalului sau si numarul beneficiarilor este prezentata in cele ce urmeaza:

<b>Indicatori/sume brute</b>	<b>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</b>	<b>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</b>	<b>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</b>	<b>Număr beneficiari</b>
<b>1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)</b>	<b>5.599.262</b>	<b>6.576.267</b>	<b>81.769</b>	<b>46</b>
Remunerații fixe	5.130.400	5.130.400		46
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	468.862	1.445.867		37
numerar	388.296	956.725		37
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	80.566	489.142	81.769	17
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)</b>	<b>4.615.168</b>	<b>5.470.775</b>	<b>81.769</b>	
<b>A. Membri CA/CS, din care</b>	<b>164.160</b>	<b>164.160</b>		<b>3</b>
Remunerații fixe	164.160	164.160		3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	0	0		0
- numerar	0	0		0
alte forme (cu indicarea separată a fiecărei categorii)	0	0		0
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>B. Directori/membri Directorat, din care:</b>	<b>1.373.496</b>	<b>1.677.949</b>	<b>81.769</b>	<b>4</b>
Remunerații fixe	1.203.669	1.203.669		4
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	169.827	474.280	81.769	3
- numerar	89.261	278.589		3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	80.566	195.691	81.769	3
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0

<b>Indicatori/sume brute</b>	<b>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</b>	<b>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</b>	<b>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</b>	<b>Număr beneficiari</b>
------------------------------	---	---	---	--------------------------

<b>C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***</b>	<b>786.610</b>	<b>950.834</b>	<b>5</b>
Remunerații fixe	725.768	725.768	5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță . din care:			
- numerar	60.842	225.066	4
alte forme (unitati de fond)	0	136.235	4
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	88.831	4
	0	0	0
<b>D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus. incluse in categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****</b>	<b>2.290.902</b>	<b>2.677.832</b>	<b>13</b>
Remunerații fixe	2.124.958	2.124.958	13
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță . din care:			
- numerar	165.944	552.874	13
alte forme (unitati de fond)	0	348.254	13
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	0	204.620	10
	0	0	0

Funcțiile cu atribuții de control, prezentate în secțiunea C de mai sus, sunt:

- ✓ Director economic
- ✓ Ofiter de conformitate
- ✓ Administrator risc
- ✓ Auditor intern

Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat, prezentate în secțiunea D de mai sus, sunt:

- ✓ Consilier director general
- ✓ Director marketing si vanzari
- ✓ Director directie operatiuni
- ✓ Manager tehnologia informatiilor si comunicatii
- ✓ Analist investitii
- ✓ Manager fond
- ✓ Manager de zona

### 13. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

Depozitarul Fondului este BRD-Groupe Societe Generale SA („Depozitarul). Nu sunt transferate responsabilitati de depozitare catre alti subdepozitari. Depozitarul desfasoara atribuțiile obisnuite legate 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 României.

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 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 2021 s-au ridicat la suma de 3.736 EURO / 18.380 RON (2020: 2.970 EURO / 14.366 RON ).

Onorariile Depozitarului de plata la 31 decembrie 2021 insumeaza 167 EURO / 822 RON (31 decembrie 2020: 109 EURO / 528RON ).

#### **14. 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)Societatea de Administrare a 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 0,15% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Cheltuiala cu comisionul lunar, inregistrata in 2021 si in 2020 este prezentata in nota 9.

Comisionul de administrare se plateste lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Comisioanele de administrare de plata la 31 decembrie 2021 insumeaza 5.110 EURO / 25.285 RON (31 decembrie 2020: 3.056 EURO / 14.882 RON ).

b)Parintele final al Societatii de Administrare a Fondului

Parintele final al BT Asset Management SAI SA este Banca Transilvania - a se vedea nota 3 pentru prezentarea soldurilor inregistrate cu banca la 31 decembrie 2021, respectiv 31 decembrie 2020.

#### **15. EVENIMENTE ULTERIOARE**

În data de 24.02.2022 Rusia a invadat Ucraina, provocand un conflict care a generat reactia pietelor financiare internationale. Numarul rascumpararilor a inregistrat o crestere comparativ cu perioada anterioara conflictului, dar cu o amplitudine mult redusa fata de momentul debutului pandemiei de Sars Cov 2. Conducerea a monitorizat indeaproape evolutia pietelor financiare si a asigurat lichiditatea necesara rascumpararilor, care s-au efectuat ca de obicei in doua zile de la data inregistrarii cererii de rascumparare.

La data emiterii prezentelor situatii financiare impactul negativ al conflictului s-a diminuat, pietele financiare au inregistrat usoare cresteri, aspect care confirma adaptarea mediului investitional la noua realitate politica din Europa.

Deși suntem încă într-o situație în evoluție la momentul aprobării acestor situații financiare, Conducerea consideră că acest eveniment nu se ajustează în situațiile financiare, conform IAS 10 „Evenimente ulterioare condițiile apărute fiind ulterior datei raportării.

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie In data de 21.04.2022 si au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administratie  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

**BT Real  
Estate  
Raport  
anual  
2021**



**BT Asset Management S.A.I.<sup>®</sup>**  
Grupul Financiar Banca Transilvania

## 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 2021 și evoluția acestuia în decursul anului 2021. 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).

Totodata, 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, au intrat 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.

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).

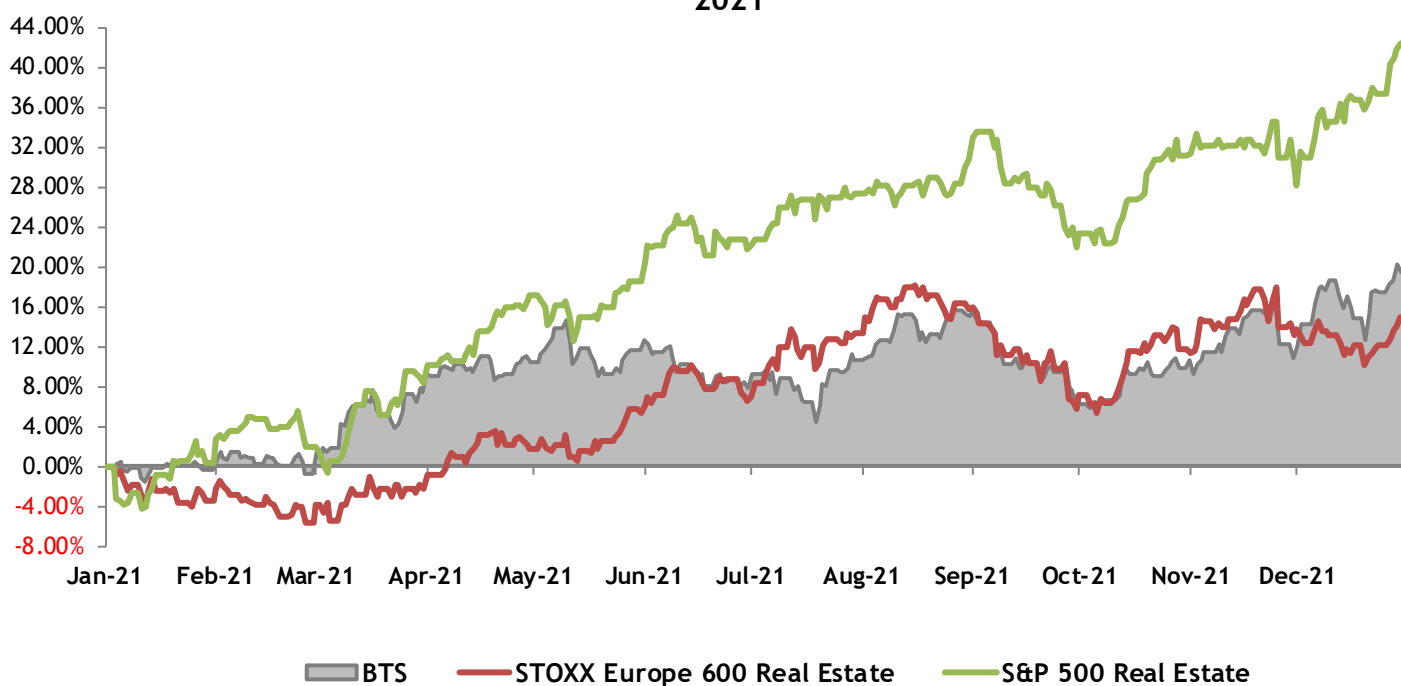
Având în vedere expunerea fondului pe acțiunile listate, utilizăm ca termen de comparație indicii sectoriali din familia indicilor *STOXX 600* și *S&P 500*, astfel benchmark-ul este compus din valoarea indicelui *STOXX 600 Real Estate* - în proporție de 50%, respectiv valoarea indicelui *S&P 500 Real Estate* - în proporție de 50%. În ceea ce privește compoziția benchmark-ului, *STOXX 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 gasi la <https://www.stoxx.com/index-details?symbol=SX86P>. S&P 500 Real Estate Index (S5RLST Index) este un sub-indice bursier, denominat in dolar (usd), care include companii americane cu operatiuni si expuneri de business pe sectorul imobiliar. Informatii despre indice se pot gasi la <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/real-estate-select-sector-index/#overview>.

Graficul de mai jos reflecta performanța unităților de fond BT Real Estate care, în decursul anului 2021, au înregistrat un avans de 19.76%, față de sub-indicii sectoriali STOXX 600 Real Estate 14.84%, respectiv S&P 500 Real Estate 42.50%.

### Performanța BT Real Estate (BTS) comparată cu sub-indicii sectoriali Stoxx 600 Europe și S&P500, în 2021



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

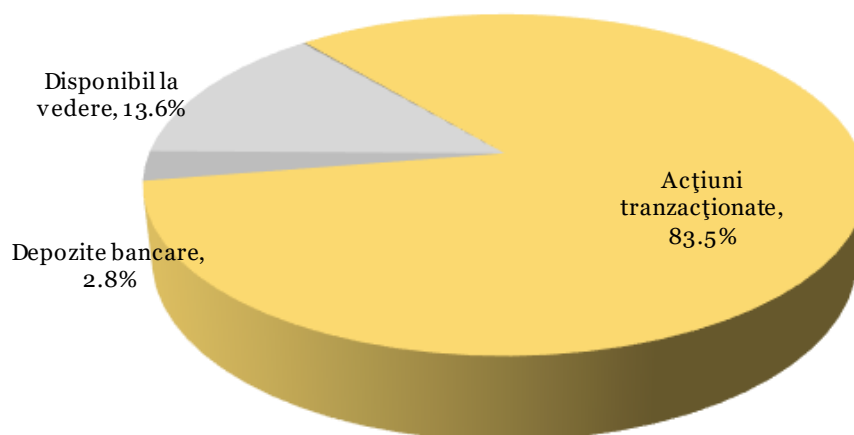
Scopul BT Real Estate este de a investi minim 75% din activele administrate în acțiuni listate, tranzacțiile efectuate urmărind poziționarea portofoliului pe companii cu perspective pozitive. Astfel, la sfârșitul perioadei de raportare (31 decembrie 2021), portofoliul de acțiuni al Fondului era format 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 2021

<b>Emitent</b>	<b>Simbol/ISIN</b>	<b>Număr acțiuni</b>	<b>Preț referință</b>	<b>Moneda preț</b>	<b>Valoare actualizată (echiv.EUR)</b>	<b>Pondere în activ</b>
Taylor Morrison Home Corp	US87724P1066	3,800	34.96	USD	117,346	4.36%
DR Horton Inc	US23331A1097	1,150	108.45	USD	110,164	4.10%
Lennar Corp	US5260571048	1,050	116.16	USD	107,735	4.01%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	970	122.06	USD	104,582	3.89%
NVR Inc	US62944T1051	20	5,908.87	USD	104,387	3.88%
Barratt Developments PLC	GB0000811801	11,700	7.48	GBP	104,341	3.88%
Redrow PLC	GB00BG11K365	12,400	7.01	GBP	103,606	3.85%
Toll Brothers Inc	US8894781033	1,600	72.39	USD	102,308	3.80%
MDC Holdings Inc	US5526761086	2,000	55.83	USD	98,630	3.67%
PulteGroup Inc	US7458671010	1,930	57.16	USD	97,446	3.62%
					<b>1,050,546</b>	<b>39.06%</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 31.12.2021



## Contextul de piață în perioada de raportare

### Acțiuni:

Evoluții pozitive și volatilitate redusă pentru indicii bursieri majori, per ansamblul semestrului I. Astfel, indicele american S&P500 consemnează un plus de 14%, indicele pan-european STOXX600 crește cu 13.5%, indicele austriac ATX se apreciază cu 22%, indicele german DAX avansează cu 13%, iar piața din UK urcă cu 9%. Față de semestrul I 2020, piața americană supra-performează (+39%), piața din UK sub-performează (+14%), iar acțiunile din Europa Developed se apreciază în ultimele 12 luni consistent (STOXX600 +26%). Dintre sub-indicii europeni (EU) și americani (US) reprezentativi pentru Fondurile Sectoriale, doar 42% dintre aceștia au performat mai bine comparativ cu piața EU sau US în semestrul I: US Real Estate +22%; US Energy +42%; EU Technology +19.5%; EU Telecom +14.5%; US Communication Services +19%.

La nivel sectorial european, 95% din sectoarele reprezentative consemnează aprecieri în semestrul I, în topul celor mai bune performări situându-se băncile (+24%), auto (+23%) sau tehnologie (+19.5%). La polul opus, sectoarele de utilități (-3%), asigurări (+5%) sau real estate (+6.5%) performează cel mai modest. La nivel industrial american, 100% din sub-industrii din S&P500 consemnează plusuri per ansamblul lui S1 2021 (top: energie +42%, financiar +24.5%; ultimele: utilități +1%, consum esențial +4%). Prețul țițeiului a fost în urcare în primele șase luni din 2021 (+51%), încheind semestrul I aproape de 73\$/bbl (vs. 41 usd per baril acum 12 luni), un nivel echivalent cu maximele ultimilor 3 ani, pe fondul revenirii cererii de energie și a creșterii economice la nivel mondial.

Evaluările (Price/Earnings, Price/Book) și o serie de indicatori financiari (randament dividende, return-on-equity, rata profitului) agregați ai companiilor din cei 5 indici majori, precum și comparativ cu mediana pe ultimii 25 ani, arată astfel la final de semestru I 2021:

- S&P500 (P/E estimat 23 vs. 19, P/B estimat 4.4 vs. 2.9, Div.Yield estimat 1.4% vs. 1.9%, ROE estimat 21% vs. 14%, Profit Margin 10% vs. 8%);
- STOXX600 (P/E estimat 17.5 vs. 20, P/B estimat 2.1 vs. 1.8, Div.Yield estimat 2.9% vs. 3.4%, ROE estimat 9% vs. 10%, Profit Margin 5.5% vs. 6%);
- DAX (P/E estimat 15 vs. 17, P/B estimat 1.8 vs. 1.6, Div.Yield estimat 2.8% vs. 2.8%, ROE estimat 11% vs. 10%, Profit Margin 5% vs. 4.5%);
- FTSE100 (P/E estimat 13.5 vs. 17.5, P/B estimat 1.8 vs. 1.9, Div.Yield estimat 4.0% vs. 4.0%, ROE estimat 9% vs. 12%, Profit Margin 4% vs. 7%);
- ATX (P/E estimat 13 vs. 15.5, P/B estimat 1.1 vs. 1.2, Div.Yield estimat 3.4% vs. 2.5%, ROE estimat 8.5% vs. 8%, Profit Margin 8% vs. 5%).

La nivel de EU, 63% din sectoarele STOXX sunt evaluate cu P/E's forward (cu estimările de profituri pe FY2023) peste percentilele proprii de 90% (istoric 25 ani) – tehnologie, medical, retail sau alimentar cu evaluările cele mai ridicate, iar la nivel de US, 64% din supra-industria sunt evaluate la Shiller P/E's (cu profiturile pe ultimii 10 ani ajustate cu inflația) peste percentila de 90% (istoric 10 ani) – financiar, real estate sau utilități cu evaluările cele mai joase.

Situația evaluărilor forward a sectoarelor europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale, comparativ cu indicele general STOXX600 sau S&P500 și mediana pe ultimii 10 ani, este următoarea la final de semestru I 2021: EU Real Estate (primă P/E forward +32% vs. primă istorică +43%), US Real Estate (primă P/E forward +132% vs. primă istorică +153%); EU Food&Beverage (primă P/E forward +47% vs. primă istorică +41%), US Food&Beverage (primă P/E forward -11% vs. primă istorică +14%); EU Utilities (primă P/E forward +1% vs. primă istorică +5%), US Utilities (primă P/E forward -7% vs. primă istorică +10%), EU Oil&Gas (primă P/E forward -27% vs. primă istorică -16%), US Energy (primă P/E forward -20% vs. primă istorică +0%); EU Tech (primă P/E forward +64% vs. primă istorică +25%), US IT (primă P/E forward +27% vs. primă istorică -0%), EU Telecom (primă P/E forward -12% vs. primă istorică +0%), US Communication (primă P/E forward -6% vs. primă istorică -7%). Un procent de 75% dintre sectoare au evaluări forward față de piață sub istoric (teoretic mai favorabile sau mai puțin nefavorabile), în creștere de la un procent de 45% la final de an 2020.

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 +17% pentru S&P500 (vs. +6%/an ritm pe ultimii 10 ani), +14% pentru STOXX600 (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +21% pentru DAX (vs. +4%/an ritm pe ultimii 10 ani), +13.5% pentru FTSE100 (vs. -3.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +8% pentru ATX (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2021-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru toate piețele considerate, respectiv companiile americane din S&P500 sunt cel mai avansate dpv. al ciclicității ratei profitului net (curent la topuri istorice, teoretic nefavorabil).

Situația estimărilor de profitabilitate pe următorii 3 ani (vs. media ultimilor 3 ani 2018/20), pentru sectoarele europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale: medie EU&US Real Estate -4% (vs. +1%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Food&Beverage +10.5% (vs. +2.5%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Utilities +7% (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Oil&Gas/Energy +9.5% (vs. -6%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Technology/IT +22.5% (vs. +6.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Telecommunications/Communication Services +14.5% (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2021-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru toate sectoarele considerate.

Bursa de la București, la nivelul emitenților majori, a performat favorabil în semestrul I, perioadă în care indicele BET s-a apreciat cu 21% (sau +25% capitalizând și dividendele). Din cadrul indicelui mai extins BET-XT, variații pozitive în semestrul I s-au înregistrat pe Teraplast (+123%), SIF4 (+68%), Nuclearelectrica (+64%), Medlife (+49%) sau Purcari (+46%), iar în top-ul sub-performărilor s-au poziționat Bittnet (-10%), Transelectrica (-3%), Transgaz (+2%), SIF3 (+7%) sau Electrica (+8%). Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la București a avansat cu 37% (+43.5% BET Total Return), comparativ cu un avans de +38% înregistrat de universul global emergent (MSCI Emerging Markets Index).

Evaluările fundamentale la final de semestru I 2021 ale indicelui BET, prin comparație cu mediana istorică pe 10 ani, sunt următoarele: P/Earnings estimat 11.5 vs. 9, P/Book 1.10 vs. 0.95, Div.Yield estimat 5.9% vs. 5.3%, ROE estimat

7.5% vs. 10%, rata profitului net 14.5% vs. 14.5%. Raportat la media ultimilor 3 ani (2018/20), profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 3 ani sunt estimate a se expanda în medie cu +4.5% anualizat vs. o rată istorică de creștere anuală de +3.5% pe ultimii 10 ani. Raportat la multiplii fundamentali din CEE (CECE Composite, MSCI Eastern Europe) sau piețele emergente/de frontieră (MSCI Emerging/Frontier), acțiunile locale se tranzacționează relativ just la final de semestru I (BET discount mediu -26% pe baza Price/Earnings și Price/Book vs. discount istoric mediu de -20%). Capitalizarea companiilor din indicele BET în PIB este de 10% curent vs. istoric 12%, iar discountul este de -48% față de un peer grup regional (HUN, CEH, POL, BULG, GRE, TUR, CRO, RUS) vs. -47.5% istoric. Consolidat pe cele mai mari expuneri sectoriale din BET (reprezentând 2/3 din capitalizare), profiturile medii pentru perioada 2021-2023 sunt așteptate să scadă la 8.5 mld.ron, cu -7% în medie față de perioada 2018-2020 (9.1 mld.ron): bănci (tlv,brd) +4%, 2.9 mld. RON vs. 2.8; petrol&gaze (snp,sng,tgn) -16%, 4.55 mld. RON vs. 5.4; utilități (snn,tel,el) +10%, 1.05 mld. RON vs. 0.95).

În cazul pieței austriece, discount-ul este relativ favorabil pe termen lung față de un mix de evaluări medii din piețele globale dezvoltate G7: ATX discount -25% pe baza P/E estimat (13x vs. 17x indici G7) vs. discount istoric -14%. Capitalizarea companiilor din indicele ATX în PIB este 26% curent vs. istoric 22%, iar discountul este de -70% față de un peer grup world developed (SUA, GER, UK, FRA, JAP, SPA, ITA) vs. -64% istoric. Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la Viena a crescut cu 51%, un ritm dublu comparativ cu +25% înregistrat de universul european dezvoltat (MSCI Europe Index). Din cadrul indicelui ATX, variații sectoriale pozitive în semestrul I s-au înregistrat pe petrol&gaze (+32%), industrial/chimic (+24%), bănci (+21%), imobiliar/construcții (+18%), asigurări (+16%) sau utilități/energie (+13%).

### **Macro zona EURO:**

Banca Centrală Europeană (BCE) conservă cadrul monetar în semestrul I 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 s-a consolidat în prima parte din 2021, PIB trimestrial situându-se la -0.3% în T1 respectiv +2.0% preliminar pentru T2 (date trimestru/trimestru), comparativ cu +0.3% mediana trimestrială istorică din ultimii 10 ani. Față de primul trimestru din 2020, scăderea economică pe T1'21 a fost de -1.3% an/an în zona euro, în revenire semnificativă, iar pentru T2'21, PIB real a urcat anual cu +13.7%, inclusiv pe seama efectului de bază. Per ansamblul ultimelor 4 trimestre, PIB nominal în prețuri curente s-a situat la 11,360 bl.eur în zona euro, cu -5% mai jos față de nivelul de top pre-șoc din FY2019 (11,960 bl.eur).

Activitatea economică pe sectoarele de **Acțiuni:**

Evoluții pozitive și volatilitate moderată pentru indicii bursieri majori, per ansamblul semestrului II. Astfel, indicele american S&P500 consemnează un plus de 11%, indicele pan-european STOXX600 crește cu 8%, indicele austriac ATX se apreciază cu 13.5%, indicele german DAX avansează cu 2%, iar piața din UK urcă cu 5%. Per ansamblul anului 2021, piața austriacă supra-performează (+39%), piața din UK sub-performează (+14%), iar acțiunile din Europa Developed se apreciază în ultimele 12 luni consistent (STOXX600 +22%). Dintre sub-indicii europeni (EU) și americani (US) reprezentativi pentru Fondurile Sectoriale, 58% dintre aceștia au performat mai bine comparativ cu piața EU sau US în semestrul II, iar per ansamblul lui 2021 doar 1 (tehnologie +34%) din cele 6 sectoare EU au fost peste piață (stoxx600), respectiv 3 (energie +48%, real estate +42.5%, info tech +33%) din cele 6 sectoare US au fost peste piață (sp500).

La nivel sectorial european, 85% din sectoarele reprezentative consemnează aprecieri în semestrul II, în topul celor mai bune performări situându-se media (+14%), tehnologia (+12%) sau serviciile medicale (+12%). La polul opus, sectoarele de turism & recreație (-8%), retail (-5.5%) sau telecom (-2%) performează cel mai modest. Per ansamblul anului 2021, supra-performează sectorul bancar (+34%), respectiv sub-performează turism & recreație (+4%). La nivel industrial american, 100% din mega-industriile din S&P500 consemnează plusuri per ansamblul lui S2 2021 (top: tech & IT +18%, real estate +17%; ultimele: servicii comunicații +1%, industriale +3%). Per ansamblul anului 2021, supra-performează sectorul energetic (petrol & gaze +48%), respectiv sub-performează utilitățile (+14%).

Prețul țițeiului (Brent) a fost în urcare și în ultimele 6 luni din 2021 (+3.5%), încheind anul aproape de 78\$/bbl (vs. 52 usd per baril acum 12 luni; +50% an/an), pe fondul revenirii cererii de energie și a creșterii economice la nivel mondial, dar și în contextul unor probleme structurale pe producția/ofera globală (situată cu -5% mai jos față de acum 2 ani). În primul trimestru din 2022, prețul petrolului avansează în zona de 110-120\$/baril pentru prima dată după 2014, pe fondul escaladării tensiunilor Rusia vs. NATO/UE. Nivelul maxim istoric atins de țiței este în zona de 145 usd/bbl, în pre-criza din 2008. Prețul gazului european crește exponențial în T1 2022 în contextul conflictelor militare din Ucraina, până la un nivel maxim de 225 eur/MWh (+25% vs. anteriorul top istoric de 180 eur atins pe final de 2021), piața fiind extrem de volatilă pe fondul temerilor privind disrupții pe fluxurile de alimentare dinspre Rusia (30-40% din importurile/consumul Europei). În deceniul trecut, prețul gazului european s-a situat la top-uri de doar 30 eur/MWh. Deficitele structurale de ofertă pe piața energiei și tranziția energetică dificilă către o economie cu emisii joase de carbon sunt problematice în acest ciclu.

Evaluările (Price/Earnings, Price/Book) și o serie de indicatori financiari (randament dividende, return-on-equity, rata profitului) agregați ai companiilor din cei 5 indici majori, precum și comparativ cu media pe ultimii 25 ani, arată astfel la final de semestru II 2021:

- S&P500 (P/E estimat 23 vs. 18, P/B 4.8 vs. 3.1, Div.Yield estimat 1.4% vs. 2.0%, ROE estimat 23% vs. 16.5%, Profit Margin estimat 13.5% vs. 10%);
- STOXX600 (P/E estimat 17 vs. 14, P/B 2.1 vs. 1.9, Div.Yield estimat 2.9% vs. 3.6%, ROE estimat 11.5% vs. 10%, Profit Margin estimat 10% vs. 8.5%);
- DAX (P/E estimat 15 vs. 13, P/B 1.9 vs. 1.7, Div.Yield estimat 2.7% vs. 3.3%, ROE estimat 14% vs. 11%, Profit Margin estimat 8% vs. 6%);

- FTSE100 (P/E estimat 13 vs. 13, P/B 1.8 vs. 1.9, Div.Yield estimat 3.9% vs. 4.2%, ROE estimat 11.5% vs. 10%, Profit Margin estimat 11% vs. 9.5%);
- ATX (P/E estimat 11 vs. 13, P/B 1.3 vs. 1.4, Div.Yield estimat 3.4% vs. 3.2%, ROE estimat 12% vs. 10%, Profit Margin estimat 10.5% vs. 7%).

La nivel de EU, 63% din sectoarele STOXX sunt evaluate cu P/E's forward (cu estimările de profituri pe FY2023) peste percentilele proprii de 90% (istoric 25 ani) – tehnologie, bunuri industriale & servicii sau alimentare (*food & beverage*) cu evaluările cele mai ridicate; la nivel de US, 91% din mega-industrii sunt evaluate la Shiller P/E's (pe bază de profituri pe ultimii 10 ani ajustate cu inflația) peste percentila de 90% (istoric 10 ani) – consum esențial defensiv, servicii medicale (*pharma*) sau tehnologie cu evaluările cele mai ridicate.

Situația evaluărilor forward a sectoarelor europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale, comparativ cu indicele general STOXX600 sau S&P500 și mediana pe ultimii 10 ani, este următoarea la final de semestru II 2021: EU Real Estate (primă P/E forward +37% vs. primă istorică +43%), US Real Estate (primă P/E forward +142% vs. primă istorică +154%); EU Food&Beverage (primă P/E forward +47% vs. primă istorică +42%), US Food&Beverage (primă P/E forward -10% vs. primă istorică +14%); EU Utilities (primă P/E forward +4% vs. primă istorică +6%), US Utilities (primă P/E forward +1% vs. primă istorică +11%), EU Oil&Gas (primă P/E forward -35% vs. primă istorică -15%), US Energy (primă P/E forward -41% vs. primă istorică -1%); EU Tech (primă P/E forward +72% vs. primă istorică +26%), US Info Tech (primă P/E forward +26% vs. primă istorică +2%), EU Telecom (primă P/E forward -12% vs. primă istorică +2%), US Communication Services (primă P/E forward -11% vs. primă istorică -6%). Un procent de 75% dintre sectoare au evaluări forward față de piață sub istoric (teoretic mai favorabile sau mai puțin nefavorabile), în creștere de la un procent de 45% la final de an 2020.

Raportat la FY2021, profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 2 ani sunt estimate a crește anualizat în medie cu +13% pentru S&P500 (vs. +7.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +10.5% pentru STOXX600 (vs. +5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +13.5% pentru DAX (vs. +6%/an ritm pe ultimii 10 ani), +17% pentru FTSE100 (vs. -1%/an ritm pe ultimii 10 ani), +3% pentru ATX (vs. +12.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2022-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru majoritatea piețelor considerate, respectiv companiile americane din S&P500 sunt cel mai avansate dpv. al ciclicității ratei profitului net (curent la top-uri istorice, teoretic nefavorabil).

Situația estimărilor de profitabilitate pe următorii 2 ani (vs. FY2021), pentru sectoarele europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale: medie EU&US Real Estate -12% (vs. +5.5%/an ritm pe ultimii 10/5 ani); medie EU&US Food&Beverage +5.5% (vs. +5%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Utilities +8% (vs. +1%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Oil&Gas/Energy +23% (vs. -3.5%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Technology/IT +15.5% (vs. +8.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Telecommunications/Communication Services +18% (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2022-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru majoritatea sectoarelor considerate.



Bursa de la București, la nivelul emitenților majori, a performat favorabil în semestrul II, perioadă în care indicele BET s-a apreciat cu 10%. Din cadrul indicelui mai extins BET-XT, variații pozitive în semestrul II s-au înregistrat pe Nuclearelectrica (+70%), Teraplast (+46%), Medlife (+43%), Romgaz (+24%) sau ONE United (+18%), iar în top-ul sub-performărilor s-au poziționat Bittnet (-46%), Alro (-34%), Electrica (-22%), Transgaz (-16%) sau Sphera (-14%). Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la București a avansat cu 33% (+40% BET-Total Return, capitalizând și dividendele), comparativ cu un avans de +6% înregistrat de universul global emergent și de frontieră (MSCI Emerging & Frontier Markets Index).

Evaluările fundamentale la final de semestru II 2021 ale indicelui BET, prin comparație cu media istorică pe 10 ani, sunt următoarele: P/Earnings estimat 10 vs. 9.5, P/Book 1.25 vs. 0.95, Div.Yield estimat 5.3% vs. 6.0%, ROE estimat 8.5% vs. 10.5%, rata profitului net estimată 16% vs. 15.5%. Raportat la FY2021, profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 2 ani sunt estimate a se expanda în medie cu +16.5% anualizat vs. o rată istorică de creștere anuală de +7% pe ultimii 10 ani. Raportat la multiplii fundamentali din CEE (CECE Composite, MSCI Eastern Europe) sau piețele emergente/de frontieră (MSCI Emerging/Frontier), acțiunile locale se tranzacționează relativ mai sus la final de semestru II vs. istoric (BET discount mediu -8% pe baza Price/Earnings și Price/Book vs. discount istoric mediu de -23%). Capitalizarea companiilor din indicele BET în PIB este de 11% la final de 2021 vs. istoric 12%, iar discountul este de -46% față de un peer grup regional (HUN, CEH, POL, BULG, GRE, TUR, CRO, RUS) vs. -49% istoric. Consolidat pe cele mai mari expuneri sectoriale din BET (reprezentând 60% din capitalizare), profiturile medii pentru perioada 2022-2023 sunt așteptate să crească cu +19% față de FY2021: bănci (tlv,brd) 3.47 mld.RON vs. 3.36; petrol&gaze (snp,sng) 3.25 mld.RON vs. 2.87; utilități (snn,el) 1.91 mld.RON vs. 1.04. Șocul consemnat pe BET ulterior perioadei de raportare, în perioada de volatilitate negativă februarie-martie 2022, a fost de peste -20% (minime vs. maxime din T1 2022).

În cazul pieței austriece, discount-ul este relativ favorabil pe termen lung față de un mix de evaluări medii din piețele globale dezvoltate G7: ATX discount -33% pe baza P/E estimat (11x vs. 16x indici G7) vs. discount istoric -14%. Capitalizarea companiilor din indicele ATX în PIB este 28% la final de 2021 vs. istoric 22%, iar discountul este de -69% față de un peer grup world developed (SUA, GER, UK, FRA, JAP, SPA, ITA) vs. -64% istoric. Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la Viena a crescut cu 39%, un ritm superior comparativ cu +22% înregistrat de universul european dezvoltat (MSCI Europe Index). Din cadrul indicelui ATX, variații sectoriale pozitive în semestrul II s-au înregistrat pe bănci (+36%), petrol&gaze (+32%), utilități/energie (+31%), imobiliar (+11%) sau asigurări (+9%). Șocul consemnat pe ATX ulterior perioadei de raportare, în perioada de volatilitate negativă februarie-martie 2022, a fost de -28% (minime vs. maxime din T1 2022).

### **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 va expira în martie'22, programul standard de Asset Purchase Programme (achiziții de obligațiuni suverane și corporative) continuă 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), iar rata la facilitatea de depozit (O/N) rămâne la -0.5%/an. În contextul ciclului inflaționist actual puternic, anticipările curente sunt ca BCE să înceapă procesul de majorări de dobânzi la final de 2022 sau început de 2023, moment în care achizițiile de active (QE) vor fi stopate.

Creșterea economică per ansamblul zonei euro s-a consolidat în a doua parte din 2021, PIB trimestrial situându-se la +2.3% în T3 respectiv +0.3% pentru T4 (date trimestru/trimestru), comparativ cu +0.4% mediana trimestrială istorică din ultimii 10 ani. Față de trimestrul III din 2020, creșterea economică pe T3'21 a fost de +4.0% an/an în zona euro, în revenire semnificativă, iar pentru T4'21, PIB real a urcat anual cu +4.6%, inclusiv pe seama efectului de bază. Per ansamblul ultimelor 4 trimestre, PIB nominal în prețuri curente s-a situat la 12,245 bl.eur în zona euro, cu +7% mai sus față de nivelul de activitate economică din anul recesionist 2020.

Activitatea economică pe sectoarele de producție și servicii europene înregistrează aplatizări vizibile în cel de-al doilea semestru, conform datelor soft de sondaj ale PMI. Per ansamblul PMI compozit, așteptările managerilor din economia reală sugerează reducere a ritmului de expansiune. Vânzările de retail din zona euro se consolidează ca dinamică anuală în teritoriu pozitiv la +2% an/an pe final de 2021 (+5.5% ritm mediu per ansamblul anului), iar în dinamică lunară, avansul mediu lunar al volumelor de bunuri de larg consum comercializate în 2021 a fost de +0.3%. Starea sectorului industrial s-a consolidat în semestrul II, producția industrială an/an urcând în medie cu 3% an/an.

Rata anuală a inflației în zona euro avansează la +5.0% pe final de S2 2021, de la -0.3% pe final de 2020, iar inflația core (exclus elementele volatile – alimente și energie) urcă la un nivel relativ ridicat de +2.6% an/an vs. o medie istorică de +1.1% în ultimii 10 ani (target-ul Băncii Centrale Europene este la un nivel de 2.0%). Creșterea prețurilor la bunuri și servicii în zona euro se situează la maxime istorice. Inflația în Germania accelerează la final de 2021 la +5.3%, doar post-reunificare creșterea prețurilor de consum fiind mai accelerată decât în ciclul curent. Prețurile la producători (PPI vs. CPI; prețurile la ieșirea din producție) urcă în debut de 2022 la un neverosimil +30% an/an, iar prețurile producției industriale strict din industria energetică europeană accelerează agresiv la +85% an/an – pe fondul dificultăților structurale din piața energiei.

Un semestru II cu dobânzi în creștere pe euro. Costurile de finanțare agregate medii pentru guvernele din zona euro (ECB All Euro Area Govt.) cresc cu 50 b.p. față de final 2020, respectiv la +0.30%/an în final de decembrie 2021, pentru maturitatea de 10 ani (ulterior perioadei de raportare, yield-urile medii accelerează în T1 2022 în zona de 1.0%/an – maximele ultimilor 3 ani). Erodarea reală a capitalului investit (yield nominal la 10 ani – inflație de bază) atinge pe final de semestru II 2021 o bornă negativă semnificativă (-230 b.p. vs. +15 b.p. la momentul startării QE de către BCE în martie 2015). Randamentele pe German Bunds la 10 ani revin în T1'22 în teritoriu pozitiv pentru prima dată după 3 ani, iar teza anilor de dobânzi joase sau negative suferă modificări semnificative de optică din partea investitorilor, în ciclul actual.

Moneda euro se depreciază cu -4% față de dolar în S2 2021 (zona 1.14), iar ulterior perioadei de raportare cursul EUR/USD coboară sub zona de 1.10 pentru prima dată după 2 ani – diferențialul de dobânzi reale (după deducerea inflației așteptate forward pe următorii 5 ani) între BCE facilitate depozit -0.50% (aprox. -2.6%) și FED *upper fed funds rate* +0.50% (aprox. -2.1%) nu mai susține euro în acest ciclu.

### **Macro SUA:**

Federal Reserve (FED) menține dobânda de referință la nivelul de 0.0%-0.25%/an în semestrul II 2021, dar ulterior perioadei de raportare operează o primă majorare de +25 b.p. Banca Centrala americană va stopa în martie 2022 programul de QE ce pornea inițial de la un nivel de 120 mld.usd achiziții active/lună, în contextul presiunilor inflaționiste puternice. Randamentele pe US Treasuries pe 10 ani au urcat în semestrul II cu 60 b.p. față de final 2020, până în zona de 1.5%/an (iar în T1'22 urcă în zona de 2.3%/an, la top-urile ultimilor 3 ani).

Măsura preferată a FED de măsurare a inflației la consumatori (core PCE) a urcat în start de 2022 la 5.2% an/an, cel mai ridicat nivel după anii '80; în ultimii 10 ani, ținta FED de 2% pentru inflație a fost depășită în 20% din timp – din care 50% din depășiri persistă succesiv în ultimele 10 luni, ceea ce ar putea sugera necesitatea continuării întăririi politicii monetare în SUA (estimările economiștilor sunt pentru o rată de min. 1.50% la final de 2022 vs. 0.50% actual). Dpv. macro-economic teoretic, riscurile cele mai semnificative pentru viitor în SUA și nu numai sunt cele legate de stagflație – inflație semnificativă însoțită de dobânzi și costuri de finanțare în creștere, respectiv creștere economică în decelerare.

Rata anuală a inflației (CPI) a accelerat puternic în cursul semestrului II, respectiv la 7.0% (maximele ultimilor 40 ani; respectiv la aprox.8.0% în start de 2022) comparativ cu 1.4% în final de 2020, ca urmare a unui cumul de posibili factori: redeschiderea pronunțată a economiei; șocurile aferente în sus pe cererea de consum; creșterea costurilor cu forța de muncă (presiuni în sus pe salarii) și cu diverse input-uri/materiale și *commodities* (energie/petrol/gaze +90% an/an, diverse metale și materii prime +30% an/an, diverse produse agricole +45% an/an); continuarea disrupțiilor în lanțul de producție/aprovizionare la nivel mondial; escaladarea tensiunilor cu Rusia și implicațiile sancțiunilor economice sau a deficitelor aferente de ofertă pentru comerțul mondial din zona Rusia-Ucraina (petrol, gaze, cereale, metale industriale etc.); efectul politicilor monetare și fiscale ultra-laxe. Dolarul american se apreciază totuși cu 7-10% în cursul anului 2021 (și ulterior) față de un coș de valute globale principale (inclusiv ca monedă de refugiu).

Locurile de muncă nou-create în economia americană se mențin în general pe o traiectorie pozitivă per ansamblul semestrului II (cumulat +3.5 mln. job-uri vs. +3.3 în semestrul I 2021). Până la final de decembrie 2021, în SUA s-au recuperat (în 20 luni post-șoc) 85% din job-urile pierdute în lunile martie și aprilie 2020. Economia americană a avansat semnificativ și în semestrul II 2021 (T3 +2.3%, T4 +7.0% trimestrial anualizat), iar media PIB pe ultimele 4 trimestre (+5.6%) se situează la dublul mediei de creștere pe termen lung pe ultimii 50 ani. În termeni reali anuali, creșterea economică la final de T4 2021 a fost de +5.6% față de aceeași perioadă din 2020. Per ansamblul celor 4 trimestre din 2021, PIB mediu nominal în prețuri curente s-a situat la o medie de 22,998 bl.usd, cu +8% mai sus față de nivelul de top pre-șoc din FY2019 (21,373 bl.usd).

Datele publicate pe final de semestru II indică o imagine mixtă a economiei reale: vânzările de retail avansează cu +16.6% anual; producția industrială crește cu +3.4% anual; încrederea consumatorilor americani se aplatizează în ultimele 6 luni, îngrijorările privind inflația și erodarea puterii de cumpărare persistă, iar intenția de achiziție de bunuri *big-ticket* (locuințe, auto, echipamente) se deteriorează; activitatea economică și așteptările pe sectoarele manufacturiere și de servicii (sondaje ISM sau PMI) se situează semnificativ sub topul de așteptări de creștere ale managerilor din ultimul an, iar dinamica costurilor la producători relativ se mai temperează, dar rămâne la niveluri istorice ridicate.

### **Macro România:**

BNR întărește politica monetară în semestrul II, operând două majorări de dobândă de politică monetară, de la 1.25% la 1.75%/an. În trimestrul I 2022, BNR crește referința cu 75 b.p. până la 2.50%/an, revenind practic la nivelul pre-șoc din martie'20. Situația politicilor monetare din regiune (CEE) este următoarea: Ungaria 3.4%, Polonia 3.5%, Cehia 4.5%. În termeni reali (dobândă nominală – inflație) și utilizând măsuri comune și comparabile ale inflației core (metodologia Eurostat), cele 3 bănci centrale din regiune operează curent cu o rată medie reală de -3.7%, comparativ cu -1.7% în plan local (BNR). Ciclurile și trendurile monetare sunt în general sincronizate în CEE, iar BNR a fost în mod tradițional mai conservatoare (cu excepția ultimelor 12 luni), cu rata peste cele 3 bănci centrale din CEE în 95% din timp în precedenții 13 ani.

Curba randamentelor s-a mutat în sus pe parcursul semestrului II, randamentele lungi la 10 ani majorându-se cu 180 b.p. față de finalul semestrului I, până în zona de 5.15%/an. În trimestrul I 2022, randamentele la titlurile guvernamentale în lei pe 10 ani au urcat peste nivelul de 6%/an (atins ultima dată în luna de stress martie 2020), iar pe maturitatea mai scurtă de 2 ani yield-urile se poziționează peste nivelul de 5%/an (la maximele ultimilor 9 ani). În debutul deceniului trecut, costurile de finanțare ale guvernului se situau în zona de 7-8%/an pe cele două maturități, în condiții relativ similare de inflație ridicată. Pe euro, costurile de finanțare ale guvernului pe 10 ani urcă peste zona de 4.5%/an (cel mai ridicat nivel din ultimii 10 ani), în perioada de aversiune la risc din martie'22.

Presiunile inflaționiste accelerează în semestrul II și ulterior (8.5% CPI an/an), fiind cel mai alert ritm de creștere a prețurilor de consum după 2008. Creșterea prețurilor pentru produsele nealimentare (+9.3% anual) a fost cea mai ridicată sub-componentă la mijloc de T1'22. Inflația de bază armonizată pe metodologia Eurostat s-a situat doar la 4.2% în mijloc de T1'22, față de o medie de 7.5% pentru CEE (Pol, Ceh, Ung).

Creditarea sectorului privat avansează cu +15% an/an în decembrie 2021 (vs. un ritm anual de +5.5% în decembrie 2020), iar finanțările în lei acordate persoanelor fizice își accelerează ritmul de creștere la +15% anual (vs. +9% în final 2020). Ponderea creditelor în moneda locală urcă la 73% din total. Finanțările acordate companiilor au avansat cu +11% în a doua jumătate din 2021 (sold 160 mld. RON) vs. iunie 2021 (sold 143.5 mld. RON), iar creditul ipotecar s-a consolidat la 31% din total credit neguvernamental, un salt semnificativ de la 12% la final de 2009. Valoarea depozitelor constituite în sistemul bancar local crește vizibil, până la +14% anual, iar raportul credite/depozite urcă marginal la

nivelul de 0.68 vs. 0.67 la decembrie 2020 (mai favorabil comparativ cu vulnerabilitățile din 2008 – raport de peste 1.25).

Situația sistemului bancar local în S2 2021 este următoarea:

- indicatorii de capitalizare sau adecvare de capital sunt mai robuști comparativ cu perioada anterioară crizei financiare din 2008/09, respectiv băncile sunt acum teoretic mai puțin expuse la risc credit (indicatorul de solvabilitate - reglementat de BNR > 8%: 22% în dec'21 vs. 13% în mar'09; leverage: active bancare/fonduri proprii tier 1: 8x vs. 14.5x);
- lichiditatea sau baza de resurse atrase este mai favorabilă comparativ cu perioada crizei financiare din 2008/09, respectiv băncile sunt acum teoretic mai puțin expuse la șocuri de retrageri nete (raport credite brute/depozite: 0.68x în dec'21 vs. 1.24x în mar'09);
- rata creditelor neperformante (NPL Ratio) la T4'21 era de 3.4% comparativ cu 5.0% în urmă cu 3 ani (un bilanț teoretic mai curat al sistemului bancar, cu posibilități de absorbție a șocurilor potențiale pe *credit losses*);
- dependența de finanțarea externă, respectiv ponderea în total active bancare a instituțiilor cu capital străin se reduce la 68% (T4'21) vs. 87% (T1'09).

În planul economiei reale, vânzările de retail și-au consolidat tonusul la +7% anual pe final de semestru II, dar ritmul mediu lunar de creștere a consumului pe ultimele 12 luni este destul de modest (sub +0.5%/lună). Producția industrială decelerează pe final de semestru II la un ritm anual de -1%, semnificativ sub ritmul mediu de +3% înregistrat de volumele industriale în ultimii 10 ani. Deficitul de cont curent al balanței de plăți (trade-urile comerciale de bunuri/servicii și transferurile de venituri cu externul) pe 2021 crește la -17 mld.eur (vs. -11 mld.eur total an 2020), iar investițiile străine directe (ISD) cumulează 7.25 mld.eur vs. 3.0 mld.eur total an 2020. Adâncimea deficitului de cont curent în PIB a urcat în 2021 la -6.5% comparativ cu -5% în anul economic normal 2019, competitivitatea economiei locale fiind redusă prin raportare la țările din jur (deficit mediu de -1% din PIB pentru Pol, Ung și Ceh). Nivelul datoriei externe (publice și private, către creditorii non-locali) avansează la 134 mld.eur pe final de an vs. 126 mld. respectiv 110 mld. în 2020 și 2019 (+20%), o creștere reală de îndatorare în condițiile în care PIB nominal în 2021 (240 mld.eur estimat) este doar cu +15% mai ridicat față de anul 2019 (223 mld.eur). Relativa stabilitate în 2021 pe cursul EUR/RON comparativ cu valutele regionale CEE (volatilitate lunară anualizată medie de 1% pentru leu vs. 6% medie pentru zlot, forint și koruna).

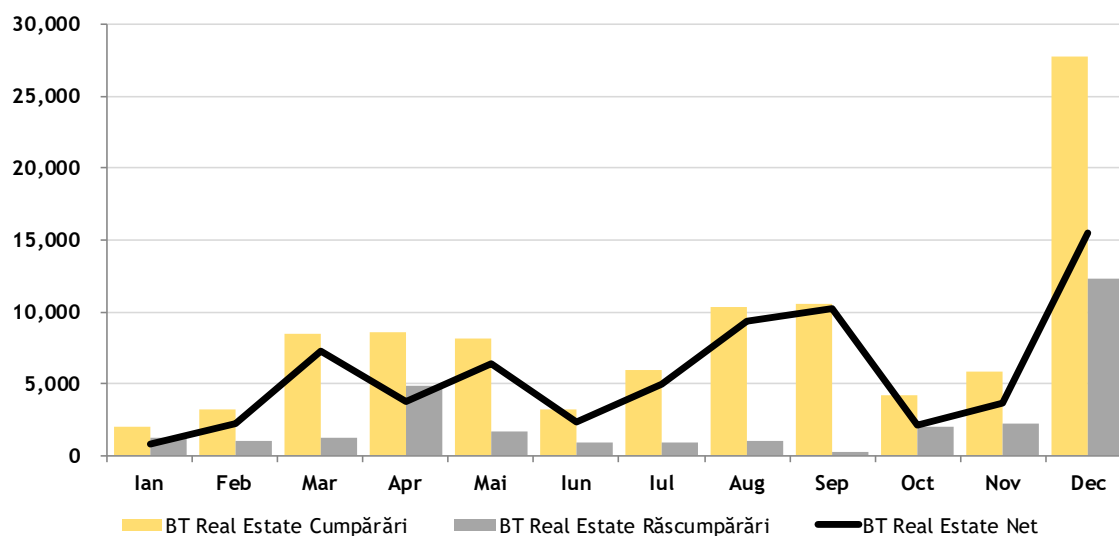
Deficitul bugetar pentru 2021 este -8% din PIB, un nivel încă semnificativ raportat la perioada istorică de 5 ani 2015-2019, cu un deficit mediu de -3%. Procentul datoriei publice guvernamentale în PIB a urcat în T3'21 la 48.5%, față de un nivel de 35% la final de 2019. În 2021, PIB real a avansat în medie cu +1.0% trimestru/trimestru - aproape de ritmul trimestrial median de +0.9% din ultimii 10 ani, dar tendințele au fost de scădere succesivă de la trimestru la trimestru (de la +2.1% în T1 la -0.1% în T4), respectiv sub media de creștere economică realizată de UE 27 (medie +1.2%/trimestru în 2021). În termeni anuali, dinamica PIB în plan local a fost de +6.9% în T3 și +2.4% în T4.

## Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2021

Activul net<sup>1</sup> al Fondului la data de 31 decembrie 2021 a fost de 2,683,690.02 EUR, în creștere cu 72% față de 1,559,943.34 EUR la aceeași dată a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 226,104.94, în avans cu 44% față de acum un an (157,395.10).

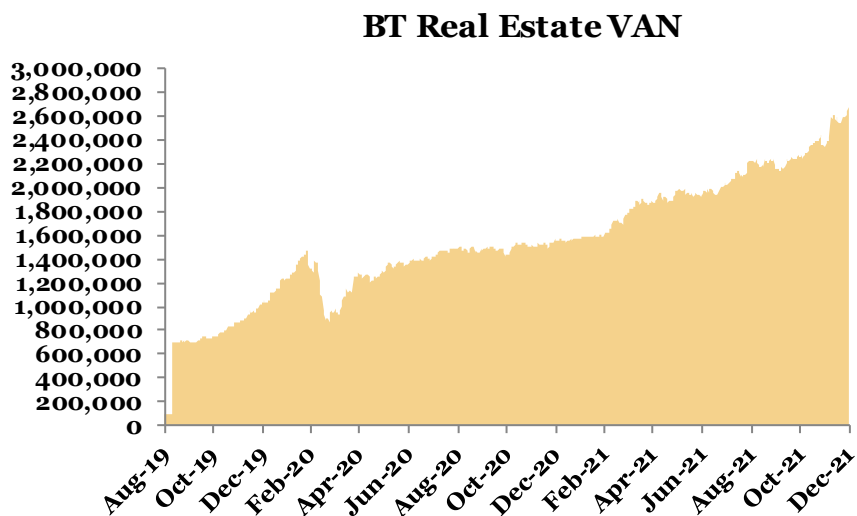
În 2021, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 98,224.21 unități în valoare totală de 1,087,530.00 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 29,514.36 unități în valoare totală de 326,407.00 EUR, rezultând un volum al intrărilor nete de 68,709.85 unități de fond în valoare de 761,123.00 EUR.

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

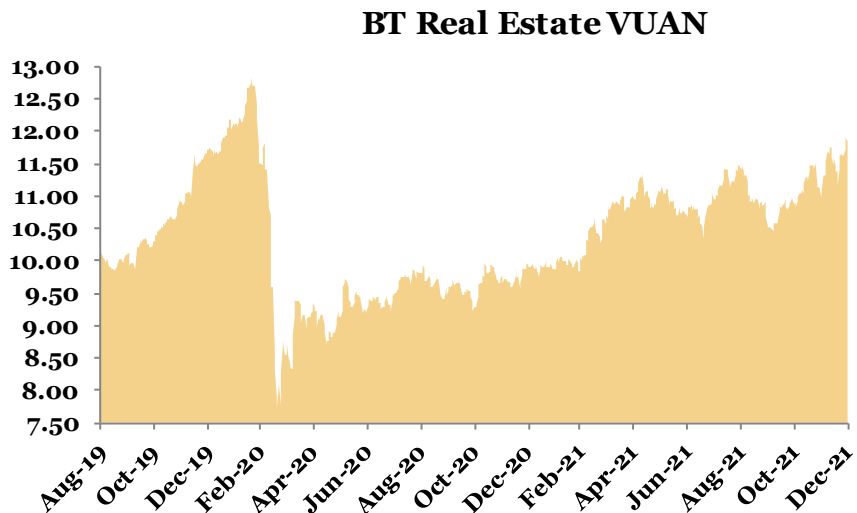


<sup>1</sup> Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu 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.

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



**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:



La data de 31 decembrie 2021, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 11.869 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 11.869 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 451,867 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 362,616 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 48,060 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 3,735 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,261,049 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 422,614 EUR.

**Remunerații****BT Asset Management SAI - Remunerație plătită în anul financiar 2021**

Remuneratii in anul 2021, aferente tipurilor<sup>2</sup> de remuneratii stabilite conform cadrului legal aplicabil:

Indicatori/sume brute	Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)	Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)	Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)	Număr beneficiari
<b>1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)</b>	<b>5,599,262</b>	<b>6,576,267</b>	<b>81,769</b>	<b>46</b>
Remunerații fixe	5,130,400	5,130,400		46
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	468,862	1,445,867		37
numerar	388,296	956,725		37
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	80,566	489,142	81,769	17
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)</b>	<b>4,615,168</b>	<b>5,470,775</b>	<b>81,769</b>	
<b>A. Membri CA/CS, din care</b>	<b>164,160</b>	<b>164,160</b>		<b>3</b>
Remunerații fixe	164,160	164,160		3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	0	0		0
- numerar	0	0		0
alte forme (cu indicarea separată a fiecărei categorii)	0	0		0
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>B. Directori/membri Directorat, din care:</b>	<b>1,373,496</b>	<b>1,677,949</b>	<b>81,769</b>	<b>4</b>
Remunerații fixe	1,203,669	1,203,669		4
Remunerații variabile exceptând	169,827	474,280	81,769	3

<sup>2</sup> Structura remuneratiei este prezentată conform adresei Autorității de Supraveghere Financiară nr. SI-DG 18757/01.11.2021

comisioanele de performanță , din care:				
- numerar	89,261	278,589		3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	80,566	195,691	81,769	3
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0

Indicatori/sume brute	Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)	Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)	Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)	Număr beneficiari
<b>C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***</b>	<b>786,610</b>	<b>950,834</b>		<b>5</b>
Remunerații fixe	725,768	725,768		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	60,842	225,066		4
- numerar	60,842	136,235		4
alte forme (unitati de fond)	0	88,831		4
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse in categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****</b>	<b>2,290,902</b>	<b>2,677,832</b>		<b>13</b>
Remunerații fixe	2,124,958	2,124,958		13
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	165,944	552,874		13
- numerar	165,944	348,254		13
alte forme (unitati de fond)	0	204,620		10
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	0	0		0

Funcțiile cu atribuții de control, prezentate în secțiunea C de mai sus, sunt:

- ✓ Director economic
- ✓ Ofiter de conformitate
- ✓ Administrator risc
- ✓ Auditor intern

Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat, prezentate în secțiunea D de mai sus, sunt:

- ✓ Consilier director general
- ✓ Director marketing si vanzari
- ✓ Director directie operatiuni
- ✓ Manager tehnologia informatiilor si comunicatii
- ✓ Analist investitii
- ✓ Manager fond
- ✓ Manager de zona

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.



Politica de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. este elaborată având ca obiective principale reglementarea principiilor ce guvernează remunerarea angajaților societății, inclusiv pentru acele categorii de personal ale căror activități profesionale au un impact semnificativ asupra profilului de risc al societății sau al fondurilor de investiții administrate, respectiv aplicarea unor practici de remunerare care promovează și sunt compatibile cu o administrare solidă și eficace a riscurilor, care nu încurajează asumarea unor riscuri excesive, care nu sunt incompatibile cu prevederile documentelor constitutive ale fondurilor de investiții administrate și nu afectează obligația societății de a acționa în interesul investitorilor acestora.

Principiile Politicii de remunerare sunt revizuite, analizate și avizate cel puțin anual de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare, asigurându-se astfel că acestea (i)previn acordarea de stimulente care ar putea conduce la o asumare excesivă a riscurilor respectiv (ii)corespund cu strategia de afaceri, obiectivele, valorile și interesele pe termen lung ale BT Asset Management SAI S.A și ale Grupului Financiar Banca Transilvania.

Comitetul de Remunerare și Nominalizare este numit de către Consiliul de Administrație al BT Asset Management SAI S.A și este format din minim 3 membri neexecutivi ai structurii de conducere ai societății.

Modificarea Politicii de remunerare se efectuează cu respectarea principiilor ce derivă din apartenența la Grupul Financiar Banca Transilvania și este aprobată de către Consiliul de Administrație al societății.

Criteriile<sup>3</sup> în baza cărora se efectuează evaluarea acordării de prime periodice (performanța anuală, performanța pe termen scurt, proiecte speciale) sunt, de asemenea, revizuite și aprobate anual de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare.

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

- a) criteriile de performanță pe termen scurt - de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare ;
- b) criteriile colective de performanță anuală a Conducerii executive – de către Consiliul de Administrație
- c) criteriile colective de performanță anuală a celorlalți angajați – de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare ;

Politicele și practicile de remunerare se aplică tuturor angajaților BT Asset Management SAI S.A.

Remunerația anuală a angajaților BT Asset Management SAI S.A. are două componente:

- (i) componenta fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Munca, prima de vacanță (o singură dată pe an), pensie<sup>4</sup> facultativă privată (pilon III), asigurare medicala în funcție de opțiunea angajatilor<sup>5</sup>

- (ii) componenta variabilă, structurată astfel:

<sup>3</sup> Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

<sup>4</sup> Pensia facultativă privată a fost acordată începând cu anul 2017

<sup>5</sup> Începând cu luna decembrie 2020

- a) *Componenta variabilă standard*
- b) *Prime anuale de performanță*
- c) *Prime periodice pentru atingerea/depășirea obiectivelor pe termen scurt*
- d) *Prime pentru proiecte speciale*
- e) *Componenta variabilă extraordinară*

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2021, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2021. Modificările intervenite în cursul anului 2021 au vizat implementarea cadrului legal aplicabil BT Asset Management SAI S.A<sup>6</sup>, respectiv alinierea la prevederile de Grup.

Sumarul Politicii de remunerare este publicat pe pagina de internet a BT Asset Management SAI S.A.

Pe parcursul anului 2021, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

Ca urmare a apartenenței la Grup, punerea în aplicare a Politicii de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. face obiectul anual, unei evaluări independente din partea Direcției de Audit a Băncii Transilvania.

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

În decursul anului 2021, 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 2021, 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

<sup>6</sup> REGULAMENTUL (UE) 2019/2088 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 27 noiembrie 2019 privind informațiile privind durabilitatea în sectorul serviciilor financiare

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.179/06.09.2021 a fost autorizată modificarea documentelor constitutive ale fondului, ca urmare a alinierii acestora la prevederile Regulamentului UE nr.2088/2019 și completarea în consecință a prospectului cu prevederi referitoare la:

- a) Faptul că politica de remunerare a societății de administrare este elaborată astfel încât ”nu încurajează asumarea unor riscuri excesive, inclusiv riscuri referitoare la durabilitate și sustenabilitate”
- b) Modul în care riscurile legate de durabilitate sunt integrate în deciziile de investiții , respectiv la rezultatul evaluării privind efectul probabil al riscurilor legate de durabilitate asupra randamentului fondului (cu excepția fondurilor BT Index ROMANIA-ROTX și BT Index AUSTRIA-ATX pentru care, datorită politicii de investiții de replicare a structurii unui indice, riscurile legate de durabilitate nu pot fi integrate în deciziile de investiții)
- c) Faptul că Societatea de Administrare BT Asset Management SAI, nu ia în considerare efectul deciziilor de investiții asupra acestor factori. Aceasta intenționează să ia în considerare impactul deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate în măsura în care vor exista informații disponibile. Investițiile care stau la baza produsului financiar nu țin seama de criteriile UE pentru activități economice durabile din punctul de vedere al mediului.

Prin Autorizația ASF nr.221/15.10.2021 a fost autorizată noua componență a Conducerii Executive a BTAM:

- Bernat Aurel
- Dascăl Sergiu Dan
- Condor Călin Paul

În data de 01.11.2021, investitorii fondului au fost informați cu privire la faptul că au fost actualizate documentele constitutive ale fondului , referitor la:

- a) Componența Conducerii Executive – ca urmare a autorizării anterioare a acesteia de către Autoritatea de Supraveghere Financiară

- b) Lista fondurilor de investiții administrate de către BT Asset Management SAI S.A., ca urmare a autorizării de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property, a Fondului de investiții alternative cu capital privat BT Invest 1, respectiv a Fondul de investiții alternative BT Invest

De asemenea, în cursul anului 2021 investitorii fondului au fost informați referitor la:

- a) Reducerea comisionului datorat de către fond băncii de depozitare – BRD Broupe Societe Generale, pentru serviciile prestate (01.09.2021)
- b) Actualizarea/completarea raportului anual al fondului , aferent anului 2020, cu informații referitoare la remunerarea personalului societății de administrare în anul 2020 (29.11.2021).

### **Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2021**

În data de 24.02.2022 Rusia a invadat Ucraina, provocând un conflict armat care a generat atât reacția piețelor financiare internaționale cât și a investitorilor în fonduri. Numărul rascumpărilor a înregistrat o creștere comparativ cu perioada anterioară conflictului, dar cu o amplitudine mult redusă prin comparație cu momentul debutului pandemiei de Sars Cov 2. Conducerea a monitorizat îndeaproape evoluția piețelor financiare și a asigurat lichiditatea necesară rascumpărilor, care s-au efectuat ca de obicei în două zile de la data înregistrării cererii de rascumpărare.

La data emiterii rapoartelor anuale impactul negativ al conflictului armat din Ucraina s-a diminuat, piețele financiare au înregistrat ușoare creșteri, aspect care reflectă adaptarea mediului investitional la noua realitate politică din Europa.

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

**BERNAT Aurel,**

**Director General**



**Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2021**

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare(*)				31/12/2020				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
		% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei	
.I.	<b>TOTAL ACTIVE, din care</b>	<b>100.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,563,515</b>	<b>7,613,381</b>	<b>100.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,689,382</b>	<b>13,307,333</b>	<b>100.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,689,382</b>	<b>13,307,333</b>	<b>5,693,952.</b>
		%	%	.38	[1]	%	%	.57	[2]	%	%	.89	[2]-[1]	10
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	81.51	81.32	1,271,521	6,191,547	83.71	83.53	2,246,409	11,115,458					4,923,911.
1.1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania, din care:	%	%	.58	.18	%	%	.48	.75					57
1.1.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.1	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.2	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.3	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.4	- obligatiuni din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.7	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.7	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.7	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din stat membru, din care:	81.51	81.32	1,271,521	6,191,547	12.84	12.81	344,540.0	1,704,818.					-
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	%	%	.58	.18	%	%	0	37					4,486,728.
1.2.1	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	81.51	81.32	1,271,521	6,191,547	12.84	12.81	344,540.0	1,704,818.					-
1.2.2	- drepturi de preferinta/alocare	%	%	.58	.18	%	%	0	37					81
1.2.2	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.3	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.5	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00

	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.7.	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse din stat tert sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care:					70.87 %	70.72 %	1,901,869.48	9,410,640.37	9,410,640.37
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	70.87 %	70.72 %	1,901,869.48	9,410,640.37	9,410,640.37
1.3.2	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.3	- drepturi de preferinta/allocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.5.	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.6.	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.7.	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2	Valori mobiliare nou emise din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.1	- actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.2	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.3.	- drepturi de preferinta (ulterior inregistrarii anterior tranzactionarii)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3	Alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art.83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1	Valori mobiliare netranzactionate din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.1	- Actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.2	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.3.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00

3.1.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%		0.00	0.00%	0.00%		0.00	0.00
4.				0.00				0.00		
3.2	Instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.3	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5.	Depozite bancare din care:				365,212.5					
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	4.81%	4.80%	75,001.54	0	2.79%	2.79%	75,001.65	371,115.66	5,903.16
5.2	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat membru	4.81%	4.80%	75,001.54	0	2.79%	2.79%	75,001.65	371,115.66	5,903.16
5.3	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.1	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.2	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.3	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.4	Instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
7	Conturi curente si numerar	13.73%	13.70%	214,223.7	1,043,140	13.62%	13.60%	365,628.5	1,809,166.40	766,025.50
8	Instrumente ale pietei monetare altele decit cele tranzactionate pe o piata reglementata conform art.82 lit.g) din O.U.G. nr.32/2012 din care:			0	.90			0	40	0
8.1.	-titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.2.	-certIFICATE de depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.3.	-contracte de report pe titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.4.	-alte tipuri de instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9.	Titluri de participare la OPCVM/AOPC	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu prestatie/cupon,principal de incasat	0.18%	0.18%	2,768.56	13,481.25	0.09%	0.09%	2,342.95	11,593.13	-1,888.12
11.	Titluri suport pentru operatiunile de report	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12.1	Sume UF nealocate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12.2	Tranzactii in curs de decontare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00

<b>.II.</b>	<b>TOTAL OBLIGATII</b>	<b>0.23%</b>	<b>0.23%</b>	<b>3,572.05</b>	<b>17,393.74</b>	<b>0.21%</b>	<b>0.21%</b>	<b>5,692.55</b>	<b>28,167.31</b>	<b>10,773.57</b>
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	3,056.30	14,882.35	0.19%	0.19%	5,110.14	25,285.48	10,403.13
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	156.33	761.23	0.01%	0.01%	231.99	1,147.91	386.68
3	Cheltuieli cu comisioanele datorate intermediarilor	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4	Cheltuieli cu comisioanele de rulaj si alte servicii bancare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5	Cheltuieli cu dobânzile	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6	Cheltuieli de emisiune	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
7	Cheltuieli cu plata comisioanelor/tarifelor datorate ASF	0.01%	0.01%	121.52	591.73	0.01%	0.01%	208.37	1,031.04	439.31
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.02%	0.02%	237.90	1,158.43	0.01%	0.01%	142.05	702.88	-455.55
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
<b>.III.</b>	<b>VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)</b>	<b>100.00</b>	<b>99.77</b>	<b>1,559,943</b>	<b>7,595,988</b>	<b>100.00</b>	<b>99.79</b>	<b>2,683,690</b>	<b>13,279,166</b>	<b>5,683,178.</b>
		<b>%</b>	<b>%</b>	<b>.33</b>	<b>.05</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>.02</b>	<b>.59</b>	<b>54</b>

Curs denominare Euro/RON

4.8694

4.9481

Fondul deschis de investitii BT Real Estate este denominat in EURO si este operational din data de 01.08.2019



**BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2021****I. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ROMANIA****II. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ALT STAT MEMBRU****1. Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare(zile lucratoare)**

Emitent	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	30/12/2021	4,800	0.0000	18.9750	EUR	4.9481	450,672.94	0.003%	3.387%
Cementir Holding SpA	NL0013995087	30/12/2021	11,000	1.0000	8.3800	EUR	4.9481	456,115.86	0.007%	3.428%
HeidelbergCement AG	DE0006047004	30/12/2021	1,500	0.0000	59.5200	EUR	4.9481	441,766.37	0.001%	3.320%
Vicat SA	FR0000031775	31/12/2021	2,000	4.0000	36.0000	EUR	4.9481	356,263.20	0.005%	2.677%
<b>Total</b>								<b>1,704,818.37</b>		<b>12.811%</b>

**5. Sume in curs de decontare pentru valori mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata din alt stat membru****III. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DINTR-UN STAT TERT****1. Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare(zile lucratoare)**

Emitent	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
Barratt Developments PLC	GB0000811801	31/12/2021	11,700	0.1000	7.4800	GBP	5.8994	516,291.88	0.001%	3.880%
Bellway PLC	GB0000904986	31/12/2021	2,200	0.1300	33.3600	GBP	5.8994	432,968.74	0.002%	3.254%
Berkeley Group Holdings PLC	GB00BLJNXL82	31/12/2021	1,385	0.0500	47.7500	GBP	5.8994	390,149.42	0.001%	2.932%
Crest Nicholson Holdings plc	GB00B8VZXT93	31/12/2021	17,000	0.0500	3.7200	GBP	5.8994	373,078.03	0.007%	2.804%
DR Horton Inc	US23331A1097	31/12/2021	1,150	0.0100	108.4500	USD	4.3707	545,102.79	0.0003%	4.096%
Jones Lang LaSalle Inc	US48020Q1076	31/12/2021	400	0.0100	269.3400	USD	4.3707	470,881.73	0.001%	3.539%
KB Home	US48666K1097	31/12/2021	2,240	1.0000	44.7300	USD	4.3707	437,923.18	0.002%	3.291%
Lennar Corp	US5260571048	31/12/2021	1,050	0.1000	116.1600	USD	4.3707	533,085.53	0.0004%	4.006%
LGI Homes Inc	US50187T1060	31/12/2021	650	0.0100	154.4800	USD	4.3707	438,870.74	0.003%	3.298%
MDC Holdings Inc	US5526761086	31/12/2021	2,000	0.0100	55.8300	USD	4.3707	488,032.34	0.003%	3.667%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	31/12/2021	970	0.0100	122.0600	USD	4.3707	517,483.04	0.003%	3.889%
NVR Inc	US62944T1051	31/12/2021	20	0.0100	5,908.8700	USD	4.3707	516,517.96	0.001%	3.882%
Persimmon PLC	GB0006825383	31/12/2021	2,400	0.1000	28.5600	GBP	5.8994	404,368.48	0.001%	3.039%
PulteGroup Inc	US7458671010	31/12/2021	1,930	0.0100	57.1600	USD	4.3707	482,170.38	0.001%	3.623%

Redrow PLC	GB00BG11K365	31/12/2021	12,400	0.1100	7.0080	GBP	5.8994	512,653.15	0.004%	3.852%
Savills PLC	GB00B135BJ46	31/12/2021	4,600	0.0300	14.0800	GBP	5.8994	382,092.33	0.003%	2.871%
Taylor Morrison Home Corp	US87724P1066	31/12/2021	3,800	0.0000	34.9600	USD	4.3707	580,638.75	0.003%	4.363%
Taylor Wimpey PLC	GB0008782301	31/12/2021	40,000	0.0100	1.7550	GBP	5.8994	414,137.86	0.001%	3.112%
Toll Brothers Inc	US8894781033	31/12/2021	1,600	0.0100	72.3900	USD	4.3707	506,231.95	0.001%	3.804%
Weyerhaeuser Co	US9621661043	31/12/2021	2,600	1.2500	41.1800	USD	4.3707	467,962.10	0.0003%	3.517%
Total								9,410,640.38		70.718%

4. Sume in curs de decontare pentru valori mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata dintr-un stat tert

IV. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DIN ROMANIA

V. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DIN ALT STAT MEMBRU

VI. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DINTR-UN STAT TERT

VII. VALORI MOBILIARE NOU EMISE

VIII. ALTE VALORI MOBILIARE SI INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A ) DIN O.U.G. nr.32/2012

VIII.1. ALTE VALORI MOBILIARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A) DIN O.U.G. nr.32/2012

VIII.2. ALTE INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A) DIN O.U.G. nr.32/2012

IX. DISPONIBIL IN CONTURI CURENTE SI NUMERAR

**1. Disponibil in conturi curente si numerar in lei**

Denumire	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta	TotalOPCVM
	RON	%
Banca Transilvania	9,571.56	0.072%
BRD-Groupe Societe Generale	475.41	0.004%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,046.97	0.076%

**2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in valuta**

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM

			Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	69,216.93	EUR	4.9481	342,492.29	2.574%
Banca Transilvania	0.00	EUR	4.9481	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	9,076.34	USD	4.3707	39,669.96	0.298%
BRD-Groupe Societe Generale	9,649.93	GBP	5.8994	56,928.78	0.428%
BRD-Groupe Societe Generale	274,858.71	EUR	4.9481	1,360,028.38	10.220%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	4.9481	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	4.9481	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.8994	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.3707	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	0.00	EUR	4.9481	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	GBP	5.8994	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	USD	4.3707	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9481	0.00	0.000%
<b>Total</b>				<b>1,799,119.41</b>	<b>13.520%</b>

**X. DEPOZITE BANCARE****2. Depozite bancare denuminate in valuta**

Denumire	Data	Data	Rata	Valoare	Crestere	Dobanda	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Constituirii	Scadentei	Dobanzii	Initiala	Zilnica	Cumulata		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			%					Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	14/10/2021	14/01/2022	0.01%	75,000	0.02	1.65	EUR	4.9481	371,115.66	2.789%
<b>Total</b>									<b>371,115.66</b>	<b>2.789%</b>

**X.1. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DIN ROMANIA****X.2. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DIN ALT STAT MEMBRU****X.3. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DINTR-UN STAT TERT****XI. INSTRUMENTE FINANCIARE DERIVATE TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA****XII. INSTRUMENTE FINANCIARE DERIVATE NEGOCIATE IN AFARA PIETELOR REGLEMENTATE****XIII. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ALTELE DECAT CELE TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA CONFORM ART.82 LIT.G) DIN O.U.G. NR.32/2012****XIV. TITLURI DE PARTICIPARE LA OPCVM/AOPC**

**XV. DIVIDENDE SAU ALTE DREPTURI DE PRIMIT****1. Dividende de incasat**

Emitent	Simbol	Data	Numar	Dividend	Suma	PonderelnAct
	Actiune	ExDividend	Actiuni Detinute	Brut	DeIncasat RON	TotalOPCVM %
Bellway PLC	BWY_LN	02/12/2021	2,200	0.8250	10,707.39	0.081%
PulteGroup Inc	PHM_UN	14/12/2021	1,930	0.1500	885.71	0.007%
Total					11,593.10	0.087%

**Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2021**

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2021	31.12.2020	[1]-[2]
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	2,683,690.02	1,559,943.34	1,123,746.68
Numar Unitati de Fond in Circulatie	226,104.9400	157,395.0988	68,709.8412
Valoare Unitara a Activului Net	11.869	9.911	1.958

**Fondul deschis de investitii BT Real Estate :Evoluția activului net și a VUAN în ultimii 3 ani**

Denumire Element	An T-2 31.12.2019	An T-1 31.12.2020	An T 31.12.2021
Valoare Activ Net	1,038,639.03	1,559,943.34	2,683,690.02
Valoare Unitara a Activului Net	11.712	9.911	11.869

Fondul deschis de investitii BT Real Estate este denominat in EURO si este operational din data de 01.08.2019

Director General Adjunct, Calin Condor

**Situatia pozitiei financiare la 31 decembrie 2021 (standarde IFRS)**

<b>SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE</b>	<b>Nota</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>
Numerar si depozite bancare	3	440.604	289.206	2.180.152	1.408.260
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2.246.409	1.271.522	11.115.459	6.191.547
Alte active financiare		2.343	2.769	11.593	13.481
<b>Total active</b>		<b>2.689.356</b>	<b>1.563.497</b>	<b>13.307.204</b>	<b>7.613.288</b>
Datorii financiare		5.484	3.451	27.136	16.802
Alte datorii nefinanciare		209	122	1.031	592
<b>Total datorii</b>	5	<b>5.693</b>	<b>3.573</b>	<b>28.167</b>	<b>17.394</b>
Capital social	6	2.261.049	1.573.951	11.187.898	7.664.197
Prime de capital		422.614	-14.027	2.091.139	-68.303
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>2.683.663</b>	<b>1.559.924</b>	<b>13.279.037</b>	<b>7.595.894</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>		<b>2.689.356</b>	<b>1.563.497</b>	<b>13.307.204</b>	<b>7.613.288</b>

**Director General Adjunct,  
Calin Condor**

**Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,  
Vuscan Adrian Radu**

**Situatia contului de profit si pierdere la 31 decembrie 2021 (standarde IFRS)**

<b>SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL</b>	<b>Nota</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2021 (EURO)</b>	<b>Prezentare informativa 31 decembrie 2020 (EURO)</b>	<b>31 decembrie 2021 (RON)</b>	<b>31 decembrie 2020 (RON)</b>
Venituri din dobanzi	7	526	3	2.587	17
Venituri din dividende		41.393	18.986	203.671	91.835
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	8	383.915	-179.312	1.889.017	-867.351
Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar		-509	-3.272	-2.507	-15.827
Alte venituri financiare		1.325	9.436	6.518	45.645
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare		-7	-13	-34	-62
Total venituri/ cheltuieli financiare		426.643	-154.172	2.099.252	-745.743
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	9,13	-51.795	-35.306	-254.853	-170.778
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	9	-12.060	-9.992	-59.340	-48.331
Alte cheltuieli generale		-172	-127	-846	-614
Total cheltuieli		-64.027	-45.425	-315.039	-219.723
Profit/pierdere neta a exercitiului		362.616	-199.597	1.784.213	-965.466
Elementele care pot fi reclasificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferente de curs valutare din conversia in moneda de prezentare				10.044	-6.447
Profitul/Pierderea global al exercitiului		362.616	-199.597	1.794.257	-971.913

Director General Adjunct,  
Calin Condor

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,  
Vuscan Adrian Radu