

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către investitorii Fondului deschis de investiții BT Real Estate

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### Opinie

- Am auditat situațiile financiare ale Fondului deschis de investiții BT Real Estate ("Fondul") administrat de BT Asset Management SAI S.A. („Administratorul”), cu sediul social în Cluj-Napoca, strada Emil Racoviță, nr. 22, etaj I + mansarda, Romania, identificat prin codul unic de înregistrare fiscală 17269861, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2023, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 12.382.586 Lei
  - Profitul net al exercițiului financiar: 2.292.562 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2023, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare ("Norma ASF nr. 39/2015").

#### Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Fond, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

#### Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte. Considerăm că nu există aspecte cheie de audit care să fie comunicate în raportul nostru.

#### Alte aspecte

- Situațiile financiare ale Fondului pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2022 au fost auditate de către un alt auditor, care a exprimat în data de 26 aprilie 2023 o opinie nemodificată asupra acelor situații financiare.

#### Alte informații – Raportul Anual ("Raportul Administratorilor")

- Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015, articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015, articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Fond și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare**

8. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
9. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru aprecierea capacității Fondului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Fondul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu governanța BT Asset Management SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

## **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

11. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
12. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Fondului.
  - Evaluăm gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Fondului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Fondul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
13. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
14. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu governanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
15. Din aspectele comunicate persoanelor responsabile cu governanța, noi le extragem pe cele care au fost cele mai relevante în auditul situațiilor financiare aferente exercițiului curent și sunt, astfel, aspecte cheie ale auditului. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legea sau reglementările împiedică dezvăluirea publică a aspectului respectiv sau dacă, în cazuri extrem de rare, stabilim că un aspect nu trebuie comunicat în raportul nostru deoarece se așteaptă în mod rezonabil că interesul public este mai mic decât consecințele negative ale unei astfel de comunicări.

#### Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

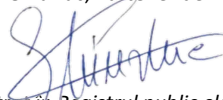
16. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor Administratorului Fondului la data de 19 septembrie 2023 să audităm situațiile financiare ale Fondului deschis de investiții BT Real Estate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023.

Confirmăm că:

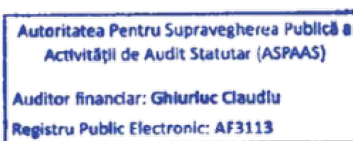
- opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Administratorului Fondului, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non-audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Claudiu Ghiurluc.

Claudiu Ghiurluc, Partener de Audit



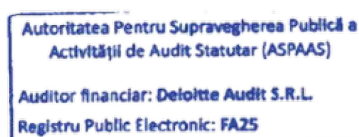
Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3113



În numele:

**DELOITTE AUDIT S.R.L.**

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25



Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1  
București, România  
29 aprilie 2024

## FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT Real Estate

### SITUATII FINANCIARE

### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31

Decembrie 2023

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	3
Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global	4
Situația modificărilor capitalurilor proprii	5-6
Situația fluxurilor de trezorerie	7
Note la situațiile financiare	8-33

## SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Nota	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Numerar si depozite bancare	3	231,236	152,641	1,150,309	755,176
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2,268,530	1,819,543	11,285,030	9,002,007
Alte active financiare		2,300	2,263	11,439	11,197
<b>Total Active</b>		<b>2,502,066</b>	<b>1,974,447</b>	<b>12,446,778</b>	<b>9,768,380</b>
Alte datorii nefinanciare		212	153	1,053	761
Datorii financiare		12,692	4,965	63,139	24,564
<b>Total Datorii</b>	<b>5</b>	<b>12,904</b>	<b>5,118</b>	<b>64,192</b>	<b>25,325</b>
Capital social	6	2,419,037	2,354,164	12,033,741	11,646,989
Prime de capital		70,125	-384,835	348,845	-1,903,934
<b>Total Capitaluri</b>		<b>2,489,162</b>	<b>1,969,329</b>	<b>12,382,586</b>	<b>9,743,055</b>
<b>Total Datorii si Capitaluri Proprii</b>		<b>2,502,066</b>	<b>1,974,447</b>	<b>12,446,778</b>	<b>9,768,380</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 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

SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	Nota	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Venituri din dobanzi	7	4,803	1,368	23,760	6,746
Venituri din dividende		69,159	78,278	342,097	386,029
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	9	448,987	-859,462	2,220,915	-4,238,437
Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar		-3,021	12,322	-14,944	60,765
Alte venituri financiare		451	8,096	2,228	39,926
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare		31	-19	151	-93
<b>Total venituri/ cheltuieli financiare</b>		<b>520,410</b>	<b>-759,417</b>	<b>2,574,207</b>	<b>-3,745,064</b>
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	8	-54,516	-56,864	-269,663	-280,425
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare		-2,283	-8,482	-11,294	-41,830
Alte cheltuieli generale		-139	-143	-688	-707
<b>Total cheltuieli</b>		<b>-56,938</b>	<b>-65,489</b>	<b>-281,645</b>	<b>-322,962</b>
<b>Profit/pierdere neta a exercitiului</b>		<b>463,472</b>	<b>-824,906</b>	<b>2,292,562</b>	<b>-4,068,026</b>
Elementele care pot fi reclasificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferente de curs valutar din conversia in moneda de prezentare		0	0	13,025	-13,116
<b>Profitul/Pierderea global al exercitiului</b>		<b>463,472</b>	<b>-824,906</b>	<b>2,305,587</b>	<b>-4,081,142</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

# SITUAȚIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

In moneda functionala (EUR)

SITUAȚIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
<b>Sold la 1 Ianuarie 2022</b>		<b>2,261,049</b>	<b>422,614</b>	<b>0</b>	<b>2,683,663</b>
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	-824,906	-824,906
Rezultat global total		0	0	-824,906	-824,906
Repartizare profit in prime de capital		0	-824,906	824,906	0
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-491,657	19,347	0	-472,310
Subscriere unitati de fond		584,771	-1,891	0	582,880
<b>Sold la 31 Decembrie 2022</b>		<b>2,354,164</b>	<b>-384,835</b>	<b>0</b>	<b>1,969,329</b>
<b>Sold la 1 Ianuarie 2023</b>	<b>6</b>	<b>2,354,164</b>	<b>-384,835</b>	<b>0</b>	<b>1,969,329</b>
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	463,472	463,472
Rezultat global total		0	0	463,472	463,472
Repartizare profit in prime de capital		0	463,472	-463,472	0
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-373,949	27,162	0	-346,787
Subscriere unitati de fond		438,822	-35,674	0	403,148
<b>Sold la 31 Decembrie 2023</b>		<b>2,419,037</b>	<b>70,125</b>	<b>0</b>	<b>2,489,162</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu



## SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

**In moneda functionala (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>
<b>Sold la 1 Ianuarie 2022</b>		<b>11,187,898</b>	<b>2,091,139</b>	<b>0</b>	<b>13,279,037</b>
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	-4,068,026	-4,068,026
Alte elemente ale rezultatului global		0	0	-13,116	-13,116
Rezultat global total		0	0	-4,081,142	-4,081,142
Repartizare profit in prime de capital		0	-4,081,142	4,081,142	0
Diferente din conversie		-103	-17	0	-120
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-2,424,605	95,410	0	-2,329,195
Subscriere unitati de fond		2,883,799	-9,324	0	2,874,475
<b>Sold la 31 Decembrie 2022</b>		<b>11,646,989</b>	<b>-1,903,934</b>	<b>0</b>	<b>9,743,055</b>
<b>Sold la 1 Ianuarie 2023</b>	<b>6</b>	<b>11,646,989</b>	<b>-1,903,934</b>	<b>0</b>	<b>9,743,055</b>
Profit/pierdere neta a exercitiului		0	0	2,292,562	2,292,562
Alte elemente ale rezultatului global		0	0	13,025	13,025
Rezultat global total		0	0	2,305,587	2,305,587
Repartizare profit in prime de capital		0	2,305,587	-2,305,587	0
Diferente din conversie		65,856	-10,706	0	55,150
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-1,849,738	134,354	0	-1,715,384
Subscriere unitati de fond		2,170,634	-176,455	0	1,994,179
<b>Sold la 31 Decembrie 2023</b>		<b>12,033,741</b>	<b>348,845</b>	<b>0</b>	<b>12,382,586</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

# SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Flux de Numerar	Nota	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Flux de numerar din activitati de Exploatare					
Dobanzi primite		6,189	3,986	30,616	19,659
Dividende primite		68,716	75,917	339,905	374,385
Incasari din vanzari de investitii		2,066,912	3,506,462	10,223,981	17,292,115
Achizitii de investitii		-2,199,358	-3,914,638	-10,879,126	-19,305,038
Incasari din depozite bancare pe termen scurt		178,718	-75,002	884,028	-369,871
Plati de obligatii fiscale		-22	0	-109	0
Alte plati pentru cheltuieli operationale		-56,022	-66,644	-277,114	-328,654
<b>Flux de numerar net din activitati de exploatare</b>		<b>65,133</b>	<b>-469,919</b>	<b>322,181</b>	<b>-2,317,404</b>
Incasari din emisiunea de instrumente de capitaluri proprii		403,185	583,431	1,994,357	2,877,188
Plati din rascumparari de instrumente de capitaluri proprii		-339,544	-464,213	-1,679,556	-2,289,268
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>		<b>63,641</b>	<b>119,218</b>	<b>314,801</b>	<b>587,920</b>
Efecte ale diferentelor de curs asupra numerarului și echivalentelor de numerar		-181	12,729	5,512	57,090
Crestere / descrestere neta a numerarului		128,593	-337,972	642,494	-1,672,394
<b>Numerar si echivalent de numerar la inceputul anului</b>	<b>3</b>	<b>102,658</b>	<b>440,630</b>	<b>507,888</b>	<b>2,180,282</b>
<b>Numerar si echivalent de numerar la sfarsitul anului</b>	<b>3</b>	<b>231,251</b>	<b>102,658</b>	<b>1,150,382</b>	<b>507,888</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 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. („Administratorul), societate de administrare a investițiilor autorizată de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare („CNVM), actualmente Autoritatea de Supraveghere Financiară („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, iar emisiunea de unități a Fondului este continuă.

Sediul social al Administratorului este în Cluj-Napoca, strada Emil Racovita, nr. 22, etaj I + mansarda, 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.

Banca Transilvania SA, în calitate de Societate mama a Administratorului Fondului, întocmește situații financiare anuale consolidate ale celui mai mare grup de entități din care face parte Administratorul Fondului 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.

Pentru obținerea obiectivelor Fondului, cu respectarea condițiilor legale impuse de reglementările ASF, politica de investiții a Fondului va urmări efectuarea de plasamente a minim 75% din activele sale în acțiuni, asigurarea lichidității pe termen scurt fiind realizată prin efectuarea de plasamente în instrumente cu venit fix sau în instrumente ale pieței monetare lichide. În situații de excepție și din motive obiective, independente de intenția și voința administratorului, motive generate de exemplu de un volum mare de subscrieri de unități de fond, limita de acțiuni poate fi, temporar, mai mică de 75% din activele fondului, ajustarea portofoliului Fondului efectuându-se în termen de 30 zile

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, maximum 100% din activele sale totale

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

## 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.

În plus, Fondul a adoptat de asemenea documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023. Amendamentele prevăd prezentarea de politici contabile „semnificative” (eng. „material” mai degrabă decât „significativ”). Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine.

### 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, estimari si ipoteze contabile semnificative**

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

### *Continuitatea activitatii*

Conducerea Administratorului Fondului a efectuat o evaluare a capacitatii acestuia de a-si continua activitatea si considera ca Fondul detine resursele pentru a-si continua activitatea in viitorul apropiat. De asemenea, conducerea nu are cunostinta de incertitudini semnificative care pot pune sub semnul intrebării capacitatea Fondului de a-si continua activitatea. Astfel, managementul a concluzionat ca aceste situatii financiare continua sa fie intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

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

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

### *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 euro, 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 situatiei 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 utilizeaza 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:

Moneda	Curs de schimb 2023	Curs de schimb 2022	Majorare / (diminuare) %
EUR	4.9746	4.9474	0.55%
GBP	5.7225	5.5878	2.41%
USD	4.4958	4.6346	-2.99%

Moneda	Curs mediu 2023	Curs mediu 2022	Majorare / (diminuare) %
EUR	4.9465	4.9315	0.30%
GBP	5.6869	5.7867	-1.72%
USD	4.5743	4.6885	-2.44%

#### 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.

Valorile prezentate in situatiile financiare folosesc delimitatorul „virgula” pentru mii si „punct” pentru zecimale.

Fondul a adoptat de asemenea documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine si nu au avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

Amendamentele prevăd prezentarea de politici contabile „semnificative” (eng. „material” mai degrabă decât „significant”). Amendamentele oferă de asemenea îndrumări privind aplicarea semnificației în prezentarea politicilor contabile, ajutarea entităților în oferirea de informații utile, specifice entităților, cu referire la politicile contabile, de care utilizatorii au nevoie pentru a înțelege alte informații din situațiile financiare.

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

##### Standarde de contabilitate IFRS noi și amendamente la standardele existente emise și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării acestor situații financiare, Fondul nu a aplicat următoarele Standarde de Contabilitate IFRS modificate care au fost emise de IASB și adoptate de UE, dar nu au intrat încă în vigoare:

Standard	Titlu	Data intrării în vigoare
----------	-------	--------------------------

Amendamente la IFRS 16	Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback	1 ianuarie 2024
Amendamente la IAS 1	Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung și datorii pe termen lung cu indicatori financiari	1 ianuarie 2024

### **Standarde de contabilitate IFRS noi și amendamente la standardele existente emise, dar care nu au fost încă adoptate de UE**

În prezent, IFRS astfel cum au fost adoptate de UE nu diferă semnificativ de IFRS adoptate de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB), cu excepția următoarelor standarde noi și amendamente la standardele existente, care nu au fost adoptate de UE la data autorizării prezentelor situații financiare.

<b>Standard</b>	<b>Titlu</b>	<b>Stadiu adoptare UE</b>
Amendamente la IAS 7 și IFRS 7	Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2024)	Nu au fost încă adoptate de UE
Amendamente la IAS 21	Lipsa convertibilității (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2025)	Nu au fost încă adoptate de UE
IFRS 14	Conturi de amânare aferente activităților reglementate (data intrării în vigoare stabilită de: 1 ianuarie 2016)	Comisia Europeană a decis să nu înceapă procesul de aprobare al acestui standard interimar și să aștepte standardul final.
Amendamente la IFRS 10 și IAS 28	Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia și amendamentele ulterioare (data intrării în vigoare a fost amânată pe perioadă nedeterminată de IASB, dar este permisă aplicarea anticipată)	Procesul de aprobare a fost amânat pe o perioadă nedeterminată până la finalizarea proiectului de cercetare privind metoda punerii în echivalență.

Fondul anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului în viitor.

### **2.6.Active si datorii financiare**

#### *Recunoasterea initiala*

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

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

Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau pentru a transfera un pasiv într-o tranzacție ordonată între participanții la piață la data evaluării. Cea mai bună dovadă a valorii juste este pretul pe o piață activă. O piață activă

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

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

Clasificarea si masurarea ulterioara - categorii de masurare

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

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

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

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

(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 valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global (rezerve) si ele pot fi sub forma titlurilor de stat, obligatiunilor si actiunilor.

**Alte modele de afaceri, incluzand:** maximizarea fluxurilor de numerar prin vanzare, tranzactionare, administrarea activelor pe baza valorii juste, instrumente financiare cumparate in vederea vanzarii sau tranzactionarii si care se evalueaza prin contul de profit si pierdere (titluri de tranzactie, actiuni tranzactionate, unitati de fond etc.). Managementul acestui portofoliu se face pe baza evolutiei valorii de piata a activelor respective si include vanzari si cumparari frecvente in scop de maximizare a profitului, activele fiind desemnate drept FVTPL.

Modelul de afaceri este determinat pentru un grup de active (la nivel de portofoliu) pe baza tuturor dovezilor relevante despre activitatile pe care Fondul se angajeaza sa le efectueze pentru a atinge obiectivul stabilit pentru portofoliul disponibil la data evaluarii. Factorii considerati de Fond in determinarea modelului de afaceri includ scopul si compozitia unui portofoliu, experienta trecuta cu privire la modul in care au fost colectate fluxurile de trezorerie pentru activele respective, modul in care sunt evaluate si gestionate riscurile, modul de evaluare a performantei activelor si modul in care managerii sunt compensati.

Modelul de afaceri al Fondului aplicabil activelor financiare la cost amortizat (depozite bancare) este cel al colectarii fluxurilor de numerar contractuale, iar pentru celelalte instrumente financiare detinute in portofoliu cum sunt actiunile,

modelul de afaceri este cel al maximizării fluxurilor de numerar prin tranzacționare și a recunoașterii valorii juste prin contul de profit sau pierdere.

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

În cazul în care modelul de afacere al Fondului presupune deținerea activelor pentru a colecta fluxuri de trezorerie contractuale Fondul evaluează dacă fluxurile de trezorerie reprezintă numai plăți de capital și dobândă („SPPI”). La realizarea acestei evaluări, Fondul analizează dacă fluxurile de trezorerie contractuale sunt compatibile cu un aranjament pe baza de împrumut, adică dobândă include exclusiv riscul de credit, valoarea în timp a banilor, alte riscuri de creditare de baza 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 dobânda acumulată și pentru activele financiare minus orice provizion pentru pierderile de credit așteptate. Dobânda 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, câștigurile și pierderile din valoarea justă sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global și nu sunt reclasificate ulterior în contul de profit sau pierdere, inclusiv în ceea ce privește vânzarea. Pierderile din depreciere și reversările acestora, dacă există, nu se măsoară separat de alte modificări ale valorii juste. Dividendele continuă să fie recunoscute în profit sau pierdere atunci când dreptul Fondului de a primi plăți este stabilit, cu excepția cazului în care reprezintă o recuperare a unei investiții și nu o rentabilitate a unei astfel de investiții.

La data de 31 decembrie 2023, Fondul deține active financiare la cost amortizat – depozite bancare și active financiare la valoare justă prin contul de profit sau pierdere de natură investițiilor în titluri de capital (acțiuni).

#### *Reclasificarea activelor financiare*

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

#### *Deprecierea activelor financiare - pierderi de credit așteptate*



Fondul evalueaza, in perspectiva, pierderile de credit asteptate („ECL) pentru instrumentele de datorie masurate la cost amortizat si evalute la valoare 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 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 datorii 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 RON. 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.

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**

<b>Numerar si depozite bancare</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Conturi curente la banci	52,533	102,658	261,332	507,888
Depozite pe termen scurt	178,718	0	889,050	
Subtotal numerar si echivalente de numerar - fluxuri de trezorerie	231,251	102,658	1,150,382	507,888
Depozite pe termen lung	0	50,029	0	247,511
Ajustare de valoare depozite bancare si numerar	-15	-46	-73	-223
<b>Numerar si depozite bancare</b>	<b>231,236</b>	<b>152,641</b>	<b>1,150,309</b>	<b>755,176</b>

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 2023 si 31 Decembrie 2022 sumele prezentate in cadrul pozitiei 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 2023 reprezinta depozite in EUR, USD si GBP 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 agentii 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	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)	Rating Fitch/Moody's 2023	Rating Fitch/Mood y's 2022
Banca Transilvania	132,717	123,256	660,214	609,797	BB+/Baa3	BB+/-
BRD-Groupe Societe Generale	98,534	29,430	490,168	145,602	BBB+/Baa1	BBB+/Baa1
Pierderi asteptate din risc de credit (total banci)	-15	-45	-73	-223		
<b>Total</b>	<b>231,236</b>	<b>152,641</b>	<b>1,150,309</b>	<b>755,175</b>		

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

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

Active financiare	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat membru	384,892	313,535	1,914,684	1,551,183
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat tert	1,883,638	1,506,008	9,370,346	7,450,824
<b>Total</b>	<b>2,268,530</b>	<b>1,819,543</b>	<b>11,285,030</b>	<b>9,002,007</b>

#### 5. DATORII FINANCIARE SI ALTE DATORII

Datorii financiare si alte datorii	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Datorii financiare privind onorariile	5,050	4,123	25,121	20,397
Alte datorii financiare	7,642	842	38,018	4,167
<b>Datorii financiare</b>	<b>12,692</b>	<b>4,965</b>	<b>63,139</b>	<b>24,564</b>
Alte datorii nefinanciare	212	154	1,053	760
<b>Total datorii</b>	<b>12,904</b>	<b>5,119</b>	<b>64,192</b>	<b>25,324</b>

Cea mai semnificativa suma din categoria altor datorii financiare o 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 2023, suma care reprezinta decontarile cu investitorii este de 7.339 EURO/ 36.509 RON (31 decembrie 2022: 550 EURO/2.721 RON).

#### 6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

In moneda functionala a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 Decembrie 2023 este de 2,419,037 EUR (12,033,741 RON)(31 Decembrie 2022: 2,354,164 EUR (11,646,989 RON)) divizat in 241,904 unitati de fond (31 decembrie 2022:

235,416 unitati de fond) cu valoarea nominala de 10 EUR pe unitate si valoare curenta conform Prospectului de 10.29 EUR (51.19 RON) (31 decembrie 2022: 8.37 EUR (41.39 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.

<b>Descriere</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Total activ net conform IFRS	2,489,162	1,969,329	12,382,585	9,743,058
Total activ net conform Prospect	2,489,177	1,969,374	12,382,660	9,743,281
Diferenta IFRS - ASF	15	45	75	223
Numar de unitati de fond	241,904	235,416	241,904	235,416
Valoarea unitara a activului net - IFRS	10.29	8.37	51.19	41.41
Valoarea unitara a activului net - Prospect	10.29	8.37	51.19	41.41
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 2023</b>	<b>31 Decembrie 2022</b>
Sold unitati de fond la 1 ianuarie	235,416	226,105
Rascumparari si anulari de unitati de fond	-37,395	-49,166
Subscriere unitati de fond	43,882	58,477
Sold unitati de fond la 31 decembrie	241,904	235,416

## 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 pietes, 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

Venituri din dobanzi din care:	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Dobanzi depozite	4,803	1,368	23,760	6,746
<b>Total</b>	<b>4,803</b>	<b>1,368</b>	<b>23,760</b>	<b>6,746</b>

## 8. 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	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2022 (EUR)	31 Decembrie 2023 (RON)	31 Decembrie 2022 (RON)
Comision Depozitar	-2,259	-3,132	-11,176	-15,443
Comision de administrare	-52,257	-53,732	-258,487	-264,982
<b>Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului</b>	<b>-54,516</b>	<b>-56,864</b>	<b>-269,663</b>	<b>-280,425</b>

Costul auditului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022 a fost in suma de 200 EURO plus taxa pe valoare adaugata aferenta (31 decembrie 2023: 1.177 lei; 31 decembrie 2022: 1.174 lei).

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

<b>Categorie</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Castig/(Pierdere) net(a) realizata	0	-269,970	0	-1,331,357
Castig/(Pierdere) net(a) nerealizata	448,987	-589,492	2,220,915	-2,907,080
<b>Total castig net</b>	<b>448,987</b>	<b>-859,462</b>	<b>2,220,915</b>	<b>-4,238,437</b>

## 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 eficace a portofoliului 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 inherent 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

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

Prin participarea la Fond, investitorii individuali beneficiaza de servicii de administrare profesionala a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat si accesibil, participarea la fond fiind posibila chiar si in conditiile investirii unor sume relativ mici.

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

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

### 11.3 Tehnici/instrumente folosite in administrarea portofoliului

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

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

### 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:



<b>Investitie</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Actiuni cotate	2,268,530	1,819,543	11,285,030	9,002,007

O variatie de +/-5% a pretului actiunilor detinute de Fond la 31 decembrie 2023 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului, respectiv un impact in situatia profitului sau pierderii de +/- 113,427 EUR (564,251 RON) (31 Decembrie 2022: +/- 90,977 EUR (450,100 RON)).

## 11.7 Riscul de piata si riscul de pozitie

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

Riscul de pozitie este asociat portofoliului de instrumente financiare detinut de catre Fond cu intentia de a beneficia de evolutia favorabila a pretului respectivelor active financiare sau de eventualele dividende/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 piata in ansamblul ei.

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):

### Prezentare informativa (EUR)

<b>Tara</b>	<b>31 Decembrie 2023</b>	<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>Pondere in portofoliu de actiuni 2023</b>	<b>Pondere in portofoliu de actiuni 2022</b>
SUA	1,326,829	1,037,485	58%	57%
UK	556,809	468,523	25%	26%
Italia	132,192	86,400	6%	5%
Olanda	94,736	68,448	4%	4%
Franta	90,364	77,372	4%	4%
Finlanda	67,600	81,315	3%	4%
<b>Total</b>	<b>2,268,530</b>	<b>1,819,543</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### In moneda de prezentare (RON)

<b>Tara</b>	<b>31 Decembrie 2023</b>	<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>Pondere in portofoliu de actiuni 2023</b>	<b>Pondere in portofoliu de actiuni 2022</b>
SUA	6,600,443	5,132,855	58%	57%
UK	2,769,904	2,317,969	25%	26%
Italia	657,602	427,455	6%	5%
Olanda	471,274	338,640	4%	4%
Franta	449,525	382,790	4%	4%
Finlanda	336,282	402,298	3%	4%
<b>Total</b>	<b>11,285,030</b>	<b>9,002,007</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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.

### Prezentare informativa (EUR)

Sector	31 Decembrie 2023	31 Decembrie 2022	Pondere in portofoliu de actiuni 2023	Pondere in portofoliu de actiuni 2022
Real Estate	1,325,236	1,247,433	58%	69%
Constructii si Materiale	943,294	572,110	42%	31%
<b>Total</b>	<b>2,268,530</b>	<b>1,819,543</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Pe parcursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2023 expunerea fata de diferite sectoare de activitate nu a variat semnificativ.

### In moneda de prezentare (RON)

Sector	31 Decembrie 2023	31 Decembrie 2022	Pondere in portofoliu de actiuni 2023	Pondere in portofoliu de actiuni 2022
Real Estate	6,592,518	6,171,550	58%	69%
Constructii si Materiale	4,692,512	2,830,457	42%	31%
<b>Total</b>	<b>11,285,030</b>	<b>9,002,007</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 11.8 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. 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 pot fi analizate dupa cum urmeaza:

### Prezentare informativa (EUR)

31 Decembrie 2023	RON	EUR	USD	GBP	Total
Numerar si depozite bancare	2,090	152,871	40,846	35,429	231,236
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	384,892	1,326,829	556,809	2,268,530
Alte active financiare	0	0	2,300	0	2,300

<b>Total active financiare</b>	<b>2,090</b>	<b>537,763</b>	<b>1,369,975</b>	<b>592,238</b>	<b>2,502,066</b>
Datorii financiare	5,353	7,339			12,692
<b>Total datorii financiare</b>	<b>5,353</b>	<b>7,339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,692</b>
<b>Pozitia valutara neta</b>	<b>-3,263</b>	<b>530,424</b>	<b>1,369,975</b>	<b>592,238</b>	<b>2,489,374</b>

### In moneda de prezentare a Fondului (RON)

<b>31 Decembrie 2023</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>GBP</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	10,397	760,472	203,193	176,247	1,150,309
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	1,914,684	6,600,444	2,769,903	11,285,030
Alte active financiare	0	0	11,439	0	11,439
<b>Total active financiare</b>	<b>10,397</b>	<b>2,675,156</b>	<b>6,815,075</b>	<b>2,946,150</b>	<b>12,446,778</b>
Datorii financiare	26,630	36,509	0	0	63,139
<b>Total datorii financiare</b>	<b>26,630</b>	<b>36,509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63,139</b>
<b>Pozitia valutara neta</b>	<b>-16,233</b>	<b>2,638,647</b>	<b>6,815,075</b>	<b>2,946,150</b>	<b>12,383,639</b>

### Prezentare informativa (EUR)

<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>GBP</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	2,114	128,164	10,468	11,895	152,641
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	313,535	1,037,485	468,523	1,819,543
Alte active financiare	0	0	2,263	0	2,263
Total active financiare	2,114	441,699	1,050,216	480,418	1,974,447
Datorii financiare	4,415	550	0	0	4,965
Total datorii financiare	4,415	550	0	0	4,965
Pozitia valutara neta	-2,301	441,149	1,050,216	480,418	1,969,482

### in moneda de prezentare a Fondului (RON)

<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>RON</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>GBP</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	10,459	634,077	51,792	58,848	755,176
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	0	1,551,183	5,132,855	2,317,969	9,002,007
Alte active financiare	0	0	11,197	0	11,197
Total active financiare	10,459	2,185,260	5,195,844	2,376,817	9,768,380
Datorii financiare	21,841	2,723	0	0	24,564
Total datorii financiare	21,841	2,723	0	0	24,564
Pozitia valutara neta	-11,382	2,182,537	5,195,844	2,376,817	9,743,816

## 11.9 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 și echivalentele de numerar (respectiv depozitele plasate la bănci), ambele categorii având dobânda fixă și fiind evaluate la cost amortizat.

În practică, rezultatul real al tranzacțiilor poate fi diferit de analiza sensibilității prezentată mai jos, iar diferența ar putea fi semnificativă.

### Prezentare informativă (EUR)

<b>31 Decembrie 2023</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 așteptate</b>	<b>Fără dobândă</b>	<b>Total</b>
Numerar și depozite bancare	178,717	0	0	0	0	-14	52,533	231,236
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	2,268,530	2,268,530
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	2,300	2,300
<b>Total active financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>178,717</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>2,323,363</b>	<b>2,502,066</b>
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	12,692	12,692
<b>Total datorii financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,692</b>	<b>12,692</b>
<b>Impact net</b>	<b>178,717</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>2,310,760</b>	<b>2,489,374</b>

### În moneda de prezentare (RON)

<b>31 Decembrie 2023</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 așteptate</b>	<b>Fără dobândă</b>	<b>Total</b>
Numerar și depozite bancare	889,052	0	0	0	0	-74	261,332	1,150,309
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	11,285,029	11,285,029
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	11,439	11,439
<b>Total active financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>889,052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>11,557,800</b>	<b>12,446,777</b>
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	63,138	63,138
<b>Total datorii financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63,138</b>	<b>63,138</b>
<b>Impact net</b>	<b>889,052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>11,494,662</b>	<b>12,383,640</b>

### Prezentare informativă (EUR)

<b>31 Decembrie 2022</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 așteptate</b>	<b>Fără dobândă</b>	<b>Total</b>
Numerar și depozite bancare	50,029	0	0	0	0	-46	102,658	152,641
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	1,819,543	1,819,543
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	2,263	2,263
<b>Total active financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>50,029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-46</b>	<b>1,924,464</b>	<b>1,974,447</b>
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0	4,965	4,965
<b>Total datorii financiare sensibile la dobânzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,965</b>	<b>4,965</b>

Impact net	50,029	0	0	0	0	-46	1,919,499	1,969,482
------------	--------	---	---	---	---	-----	-----------	-----------

### In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2022	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Fara dobanda	Total
Numerar si depozite bancare	247,511	0	0	0	0	-223	507,888	755,176
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	0	0	0	0	0	0	9,002,007	9,002,007
Alte active financiare	0	0	0	0	0	0	11,197	11,197
Total active financiare sezitive la dobanzi	247,511	0	0	0	0	-223	9,521,092	9,768,380
Datorii financiare		0	0	0	0	0	24,564	24,564
Total datorii financiare senzitive la dobanzi		0	0	0	0	0	24,564	24,564
Impact net	247,511	0	0	0	0	-223	9,496,528	9,743,816

### 11.10 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.

### Prezentare informativa (EUR)

31 decembrie 2023	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	231,250	0	0	0	0	-15	231,236
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	2,268,530	0	0	0	0	0	2,268,530
Alte active financiare	2,300	0	0	0	0	0	2,300
<b>Total active financiare</b>	<b>2,502,080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>2,502,066</b>
Datorii financiare	12,692	0	0	0	0	0	12,692
<b>Total datorii financiare</b>	<b>12,692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,692</b>
<b>Excedent / (deficit) de lichiditate</b>	<b>2,489,388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>2,489,374</b>

## In moneda de prezentare (RON)

<b>31 decembrie 2023</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	1,150,376	0	0	0	0	-73	1,150,307
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	11,285,029	0	0	0	0	0	11,285,029
Alte active financiare	11,442	0	0	0	0	0	11,442
<b>Total active financiare</b>	<b>12,446,847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>12,446,778</b>
Datorii financiare	63,138	0	0	0	0	0	63,138
<b>Total datorii financiare</b>	<b>63,138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63,138</b>
<b>Excedent / (deficit) de lichiditate</b>	<b>12,383,710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>12,383,640</b>

## Prezentare informativa (EUR)

<b>31 decembrie 2022</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	152,686	0	0	0	0	-45	152,641
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	1,819,543	0	0	0	0	0	1,819,543
Alte active financiare	2,263	0	0	0	0	0	2,263
Total active financiare	1,974,492	0	0	0	0	-45	1,974,447
Datorii financiare	4,965	0	0	0	0	0	4,965
Total datorii financiare	4,965	0	0	0	0	0	4,965
Excedent / (deficit) de lichiditate	1,969,527	0	0	0	0	-45	1,969,482

## In moneda de prezentare (RON)

<b>31 decembrie 2022</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	755,399	0	0	0	0	-223	755,176
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	9,002,007	0	0	0	0	0	9,002,007
Alte active financiare	11,197	0	0	0	0	0	11,197
Total active financiare	9,768,603	0	0	0	0	-223	9,768,380
Datorii financiare	24,564	0	0	0	0	0	24,564
Total datorii financiare	24,564	0	0	0	0	0	24,564
Excedent / (deficit) de lichiditate	9,744,039	0	0	0	0	-223	9,743,816

### 11.11 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.

## 11.12 Evaluarea la valoarea justa a instrumentelor financiare

Valoarea justa a activelor si datoriilor financiare care sunt tranzactionate pe pietele 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.

Valoarea justa a instrumentelor financiare care nu sunt tranzactionate pe o piata activa este determinata folosind tehnicile de evaluare descrise in politica contabila. Pentru instrumente financiare rar tranzactionate si pentru care nu exista o transparenta a preturilor, valoarea justa este mai putin obiectiva si este determinata folosind diverse nivele de estimari privind gradul de lichiditate, gradul de concentrare, incertitudinea factorilor de piata, ipoteze de pret si alte riscuri care afecteaza instrumentul financiar respectiv.

Ipotezele si datele folosite in tehnicile de evaluare pot include rate de dobanda fara risc si rata de referinta, ecarturi de credit si alte prime folosite pentru estimarea ratelor de actualizare, randamente ale obligatiunilor si capitalului, cursuri de schimb valutar, indici si volatilitati si corelatii previzionate. Scopul tehnicilor de evaluare este de a determina valoarea justa care sa reflecte pretul instrumentelor financiare la data raportarii, pret care ar fi determinat in conditii obiective de catre participantii la piata.

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

### Prezentare 28nformative (EUR)

<b>31 decembrie 2023</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	2,268,530	0	0	2,268,530
Actiuni	2,268,530	0	0	2,268,530

### In moneda de prezentare (RON)

<b>31 decembrie 2023</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	11,285,030	0	0	11,285,030
Actiuni	11,285,030	0	0	11,285,030

### Prezentare 28nformative (EUR)

<b>31 decembrie 2022</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	1,819,543	0	0	1,819,543
Actiuni	1,819,543	0	0	1,819,543

### In moneda de prezentare (RON)

<b>31 decembrie 2022</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	9,002,007	0	0	9,002,007
Actiuni	9,002,007	0	0	9,002,007

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.

#### Prezentare informativa (EUR)

<b>31 Decembrie 2023</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	231,236	0	231,236
Alte active financiare	0	2,300	2,300
<b>Total active financiare</b>	<b>231,236</b>	<b>2,300</b>	<b>233,536</b>
Datorii financiare	0	12,692	12,692
<b>Total datorii financiare</b>	<b>0</b>	<b>12,692</b>	<b>12,692</b>

#### In moneda de prezentare (RON)

<b>31 Decembrie 2023</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	1,150,309	0	1,150,309
Alte active financiare	0	11,439	11,439
<b>Total active financiare</b>	<b>1,150,309</b>	<b>11,439</b>	<b>1,161,748</b>
Datorii financiare	0	63,139	63,139
<b>Total datorii financiare</b>	<b>0</b>	<b>63,139</b>	<b>63,139</b>

#### Prezentare informativa (EUR)

<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	152,641	0	152,641
Alte active financiare	0	2,263	2,263
<b>Total active financiare</b>	<b>152,641</b>	<b>2,263</b>	<b>154,904</b>
Datorii financiare	0	4,965	4,965
<b>Total datorii financiare</b>	<b>0</b>	<b>4,965</b>	<b>4,965</b>

#### In moneda de prezentare (RON)

<b>31 Decembrie 2022</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Numerar si depozite bancare	755,176	0	755,176
Alte active financiare	0	11,197	11,197
<b>Total active financiare</b>	<b>755,176</b>	<b>11,197</b>	<b>766,373</b>
Datorii financiare	0	24,564	24,564
<b>Total datorii financiare</b>	<b>0</b>	<b>24,564</b>	<b>24,564</b>

#### 11.13 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 potientiale 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 în 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 în permanenta ca nivelul riscului de credit la care se expune Fondul sa se pastreze la un nivel prudent si gestionabil.

Astfel, Fondul utilizeaza, în functie de caracteristicile debitorului/emitentului, instrumente adecvate de diminuare a riscului de credit si, totodata, urmareste în permanenta evolutia financiara a acestuia. Pana în 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

## 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 2023, 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>7,634,737</b>	<b>8,804,744</b>	<b>116,134</b>	<b>51</b>
Remunerații fixe	7,162,289	7,162,289		51
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	472,448	1,642,455		39
numerar	374,151	1,033,153		39
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	609,302	116,134	18
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
<b>2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)</b>	<b>4,801,549</b>	<b>5,706,382</b>	<b>116,134</b>	<b>20</b>
<b>A. Membri CA/CS, din care</b>	<b>166,726</b>	<b>166,726</b>		<b>4</b>
Remunerații fixe	166,726	166,726		4
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</b>			
<b>Directorat, din care:</b>	<b>1,384,964</b>	<b>1,784,099</b>	<b>116,134</b>
Remunerații fixe	1,284,008	1,284,008	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	100,956	500,091	116,134
- numerar	2,659	251,375	3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	248,716	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>1,119,912</b>	<b>1,297,064</b>		<b>5</b>
Remunerații fixe	1,037,213	1,037,213		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	82,699	259,851		4
- numerar	82,699	152,606		4
alte forme (unitati de fond)	0	107,245		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 în categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ****</b>	<b>2,129,947</b>	<b>2,458,493</b>		<b>8</b>
Remunerații fixe	1,982,809	1,982,809		8
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	147,138	475,684		8
- numerar	147,138	273,256		8
alte forme (unitati de fond)	0	202,428		8
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 și vânzări
- ✓ Director direcție operațiuni
- ✓ Manager tehnologia informațiilor și comunicații
- ✓ Analist investiții
- ✓ Manager fond
- ✓ Manager de zonă

### **13. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL**

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

Comisionul încasat de către Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond în baza contractului de depozitare este structurat și calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al Fondului și este de maxim 0.1% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul plătit Depozitarului pentru serviciile prestate se efectuează lunar, la începutul lunii următoare celei pentru care se cuvine comisionul. Onorariile Depozitarului pentru exercitiul financiar 2023 s-au ridicat la suma de 2,259 EUR (11,174 RON) (2022: 3,132 EUR (15,445 RON)).

Onorariile Depozitarului de plată la 31 decembrie 2023 însumează 146 EUR (726 RON) (2022: 119 EUR (589 RON)).

### **14. INFORMATII PRIVIND PARTILE AFILIATE**

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

#### **a) 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 0.2% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale Fondului, valoarea curentă a acestuia fiind de 0.2%.

Cheltuiala cu comisionul lunar, înregistrată în 2023 și în 2022 este prezentată în nota 8.

Comisionul de administrare se plătește lunar, la începutul lunii următoare celei pentru care se cuvine comisionul. Comisiunile de administrare de plată la 31 decembrie 2023 însumează 4,904 EUR (24,395 RON) (31 decembrie 2022: 4,004 EUR (19,809 RON)).

#### **b) Parintele final al Societății 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 2023, respectiv 31 decembrie 2022.

## **15. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu s-au inregistrat evenimente semnificative ulterioare datei de 31.12.2023.

Situatiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administratie In data de 26.04.2024 si au fost semnate de:

Presedintele Consiliului de Administratie  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

**BT Real  
Estate  
Raport  
anual  
2023**



**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 2023 și evoluția acestuia în decursul anului 2023. BT Real Estate, administrat de către BT Asset Management SAI este un fond deschis de investiții înființat prin Contractul de Societate 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 devin 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 platformelor de Internet Banking ale acesteia.

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.

Fondul este administrat activ, dar fără a fi administrat activ în raport cu un indice de referință.

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. 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.

Începând cu data de 05.10.2023, prin investițiile sale, BT Real Estate promovează, printre altele, caracteristici de mediu și sociale, cu condiția ca societățile în care se investește, în acest scop, să urmeze practici de bună guvernare. Investițiile care promovează caracteristici de mediu sau sociale, pot fi efectuate în acțiuni admise la tranzacționare și se vor încadra în limitele stabilite în prospectul de emisiune, fără a presupune investiții realizate exclusiv în scopul promovării caracteristicilor de mediu și sociale.

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 valabil pentru 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 orice alte taxe legale. Începând cu data de 13.05.2023 la răscumpărarea unităților de fond nu se mai percep comisioane de răscumpărare.

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

### **Obiectivele BT Real Estate**

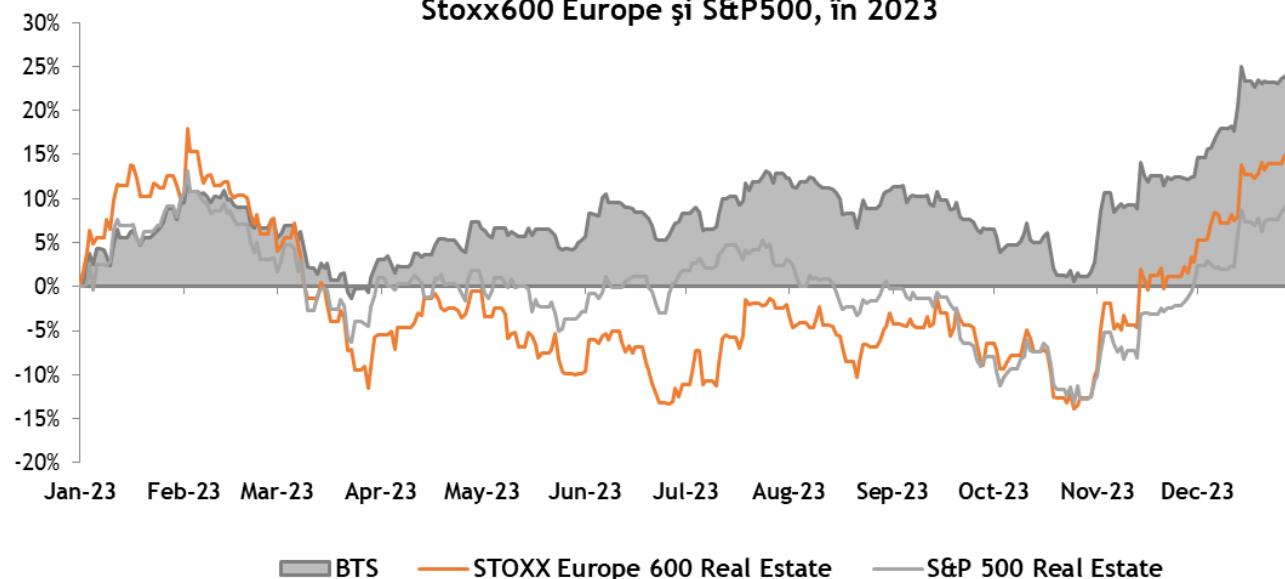
În conformitate cu Prospectul de emisiune, fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care activează sau au legătură 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 găsi la <https://www.stoxx.com/index-details?symbol=SX86P>. *S&P 500 Real Estate Index (S5RLST Index)* este un sub-indice bursier, denominat în dolar (usd), care include companii americane cu operațiuni și expuneri de business pe sectorul imobiliar. Informații despre indice se pot găsi 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 2023, au înregistrat un avans de 23.01%, față de sub-indicii sectoriali Stoxx600 Real Estate 13.80%, respectiv S&P500 Real Estate 8.27%.

### Performanța BT Real Estate (BTS) comparată cu sub-indicii sectoriali Stoxx600 Europe și S&P500, în 2023



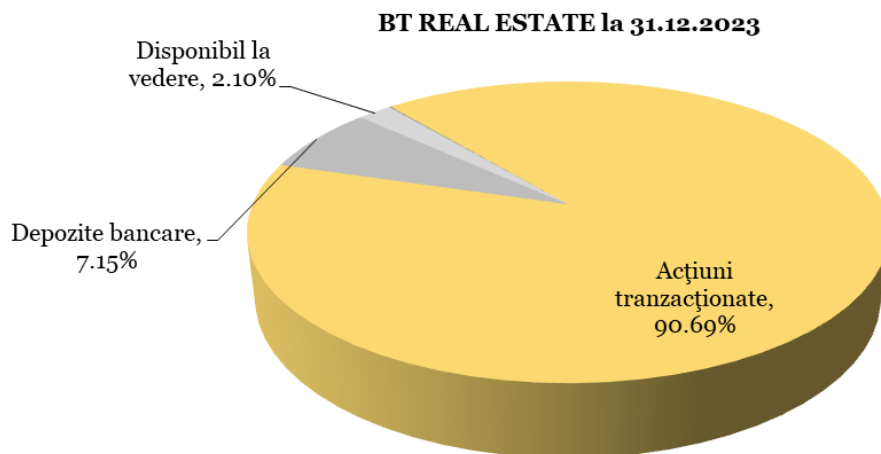
### Strategia urmată de BT Asset Management SAI pentru atingerea obiectivelor Fondului

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 2023), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 25 de emitenți reprezentând în total 90.69% din active, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2023

Emitent	Simbol/ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Moneda preț	Valoare actualizată (echiv.EUR)	Pondere în activ
PulteGroup Inc	US7458671010	1,930	103.22	USD	180,040	7.20%
DR Horton Inc	US23331A1097	1,150	151.98	USD	157,955	6.31%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	970	174.20	USD	152,710	6.11%
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	4,800	27.54	EUR	132,192	5.28%
Lennar Corp	US5260571048	880	149.04	USD	118,532	4.74%
VICI Properties Inc	US9256521090	3,600	31.88	USD	103,722	4.15%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	7,600	14.27	USD	98,014	3.92%
CTP NV	NL00150006R6	6,200	15.28	EUR	94,736	3.79%
Carmila SA	FR0010828137	5,800	15.58	EUR	90,364	3.61%
Redrow PLC	GB00BG11K365	12,400	6.16	GBP	87,797	3.51%
					<b>1,216,061</b>	<b>48.62%</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.



### Contextul de piață în perioada de raportare

Anul 2023 a fost un an bun pentru investițiile în acțiuni (S&P 500: +24%, STOXX 600: +13%) și în general pentru active riscante. La nivel de sectoare, topul creșterilor din SUA a venit din servicii de comunicații (+54%), tehnologie (+41%) și bunuri de consum discreționar (+41%) iar în Europa de la retail (+34%), tehnologie (+32%) și construcții (+31%). Cele mai slab performante sectoare din SUA au fost: utilități (-10%) și energie (-5%) iar în Europa, materii prime (-6%) și alimentară (-3%). Creșterile nu au fost susținute de evoluția profiturilor (profit pe acțiune S&P500 -1%, STOXX 600 +7%) ci au venit din expansiune de multiplii de evaluare. Și în România acțiunile au crescut mult (BET +32%). Listarea Hidroelectrică a dus la creșterea valorii de tranzacționare și la randamente ridicate pe multe dintre acțiunile de la BVB.

Piața de obligațiuni din SUA, a continuat să scadă până în Octombrie (randamentul oferit de titlurile cu maturitate de 10 ani a trecut temporar peste 5%, cel mai ridicat nivel din 2007). În perioada Octombrie - Decembrie, piața consideră că Banca Centrală Americană (FED) a ajuns la nivelul maxim de înăsprire a politicii monetare așadar, titlurile de stat au început să crească, iar randamentul oferit de acestea a scăzut până în zona de ~4%. Randamentele oferite de titlurile de stat din Germania au avut o evoluție asemănătoare, cu mențiunea că maximum înregistrat a fost de ~3%. Riscul de fragmentare a zonei euro (măsurat prin spreadul Germania/Italia) a scăzut de la ~210 pb la ~160 pb și e departe de zona considerată ca fiind de alarmă (~300 pb). O altă măsură a creșterii apetitului de risc este comprimarea spreadurilor între randamentele riscante și cele considerate fără risc, atât în dolari cât și în euro.

**Macro zona EURO:**

Economia zonei Euro a stagnat în 2023, cu o evoluție mai slabă în semestrul 2. Prețurile la energie au continuat să scadă în a doua jumătate a anului dar chiar și așa au rămas semnificativ mai mari decât cele de până în 2020, lucru care ridică probleme de competitivitate (ex: industria chimică). Încetinirea economică din China, al treilea partener de export al Europei, a fost un alt factor negativ pentru economie.

Inflația a încetinit puternic de la 9.2% la final de 2022 la 2.9% la final de 2023. BCE a majorat dobânda de referință până la 4.5% (+250 pb în 2023 și respectiv +450 pb în mai puțin de 2 ani). Piața se așteaptă ca BCE să devină mai puțin restrictivă și să reducă dobânda de referință de la jumătatea anului. Ritmul de creștere a creditării a încetinit puternic : de la 3.8% la 0.1% pentru persoane fizice și de la 6.4% la 0.5% la persoane juridice. Profitabilitatea băncilor a crescut susținută de marjele de dobândă mai mari și de un cost al riscului relativ mic.

**Macro SUA:**

Putem spune că economia SUA a mers relativ bine în 2023 (+2.5%) ținând cont de premisele defavorabile de la final de 2022 (inflație ridicată; cel mai agresiv ciclu de întărire a politicii monetare din ultimele decenii era în derulare; riscul geopolitic). Evoluția este cu atât mai bună cu cât o raportăm la performanța din alte țări (Japonia +1.9%, Marea Britanie -0.2%, zona Euro +0.4%). Consumul populației a fost robust susținut de procesul dezinflaționist și de creșterea salariilor. Inflația s-a înjumătățit (de la 6.5% la final de 2022 la 3.4% la final de 2023) dar scăderea către ținta FED (2%) s-a oprit în ultimele luni și evoluția recentă sugerează în cel mai bun caz un progres lent.

Piața muncii a oferit susținere pentru economie: rata șomajului rămâne mică raportat la istoric (3.7% la final de 2023 vs 5.6% media din ultimii 30 ani) iar câștigul salarial a crescut cu 4.2% anual (peste inflație). În aceste condiții, FED a urcat dobânda de referință la 5.5% (vs 4.5% la final de 2022) și se pregătește să reducă dobânda în 2024. Piața a observat că inflația scade greu și și-a redus estimările de tăieri de dobândă din 2024 de la 6-7 câte vedea la începutul anului 2023 la 2-3 la final de an.

Creșterea dobânzilor din ultimii 2 ani a produs primele victime în sistemul bancar (Silicon Valley Bank a fost cea mai importantă) și nu e de neglijat impactul pe real estate-ul comercial (unde pe lângă creșterea costului de finanțare gradul de ocupare s-a redus după Covid). Politica fiscală a rămas extrem de relaxată (deficit de USD 1.7 trilioane în 2023; aprox 6.5% din PIB) și e destul de dificil de menținut pe termen lung, dar miza extrem de ridicată a alegerilor din 2024 face improbabilă creșterea disciplinei fiscale pe termen scurt.

**Macro România:**

Economia Romaniei a crescut cu 2.1% în 2023, performanța bună venind din consumul populației și din investiții. Industria a evoluat modest (aport -0.5%; impact negativ dinspre zona euro) iar construcțiile au contribuit cu +0.8%. Inflația a scăzut de la 16.4% la final de 2022 la 6.6% la final de 2023 dar încă se menține în afară intervalului țintă BNR (2.5% +/- 1pp). BNR a crescut dobânda de referință la 7% în ianuarie 2023 și a menținut-o nemodificată în restul anului. Surplusul de lichiditate din piața interbancară a crescut semnificativ (de la 10 mld la 45 mld lei) fapt care a dus la scăderea dobânzilor (ROBOR 3 luni a încheiat anul la ~6.2% adică a scăzut cu ~140 puncte de baza). Creditul acordat sectorului privat a crescut modest (+6.4%) probabil și ca efect al creșterii dobânzilor. Deficitul bugetar (5.68%) continuă să fie un element de risc pentru economie și va trebui gestionat prudent în următorii ani. Cursul de schimb s-a menținut relativ stabil (depreciere a leului de doar ~1%) în condițiile în care rezervele valutare au crescut cu EUR 13.2 mld (+30%).

### **Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2023**

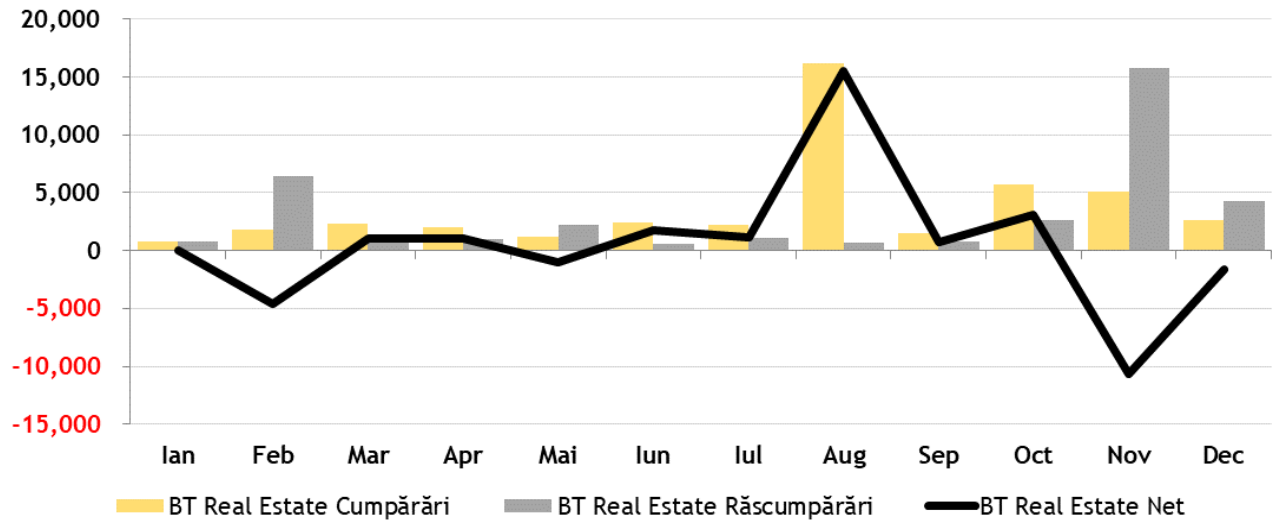
Activul net<sup>1</sup> al Fondului la data de 31 decembrie 2023 a fost de 2,489,176.87 EUR, și a crescut cu 26% față de 1,969,373.59 EUR la aceeași dată a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 241,903.74, în creștere cu 3% față de acum un an (235,416.37).

În 2023, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 43,882.25 unități în valoare totală de 403,149.43 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 37,394.89 unități în valoare totală de 346,787.40 EUR, rezultând un volum al intrarilor nete de 6,487.36 unități de fond în valoare de 56,362.03 EUR.

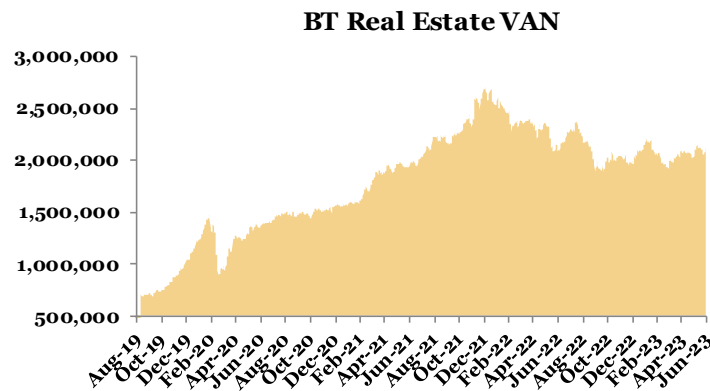
Graficul de mai jos prezintă evoluția lunară a cumpărărilor/răscumpărărilor de unități de fond în perioada raportată.

---

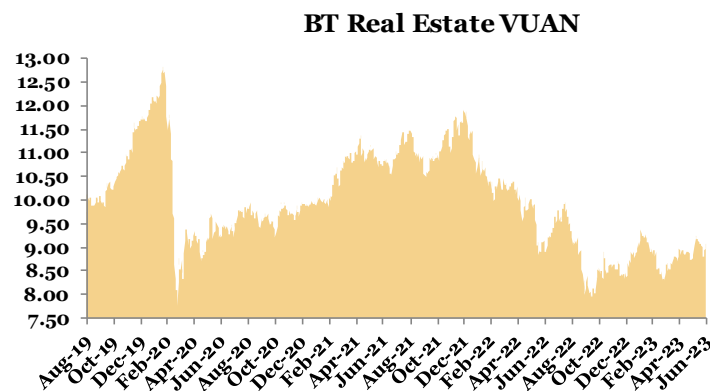
<sup>1</sup> Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu 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 2023, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.290 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 10.290 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 523,301.86 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 463,471.79 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 52,256.44 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 2,259.44 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,419,036.92 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 70,125.31 EUR.

### **Remunerații**

#### **BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2023**

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conformă cu prevederile Legii 74/2015 a OUG 32/2012 și a Ghidurilor ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM și DAFIA, fiind armonizată și la cerințele politicii Grupului Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a Administratorului (acordarea a minim 50% din remunerația variabilă în unități de fond ale fondurilor administrate) care derivă exclusiv din cerințele legale specifice (Legea nr. 74/2015, OUG32/2012, Ghiduri ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM și DAFIA) - sunt aplicabile începând cu remunerația variabilă aferentă anului 2017.

Fondul nu plătește comisioane de performanță salariaților BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2023, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

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
1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	<b>7,634,737</b>	<b>8,804,744</b>	<b>116,134</b>	51
Remunerații fixe	7,162,289	7,162,289		51
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	472,448	1,642,455		39
numerar	374,151	1,033,153		39
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	609,302	116,134	18
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	<b>4,801,549</b>	<b>5,706,382</b>	<b>116,134</b>	20
A. Membri CA/CS, din care	<b>166,726</b>	<b>166,726</b>		4
Remunerații fixe	166,726	166,726		4
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. Directori/membri Directorat, din care:	<b>1,384,964</b>	<b>1,784,099</b>	<b>116,134</b>	3
Remunerații fixe	1,284,008	1,284,008		3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	100,956	500,091	116,134	3
- numerar	2,659	251,375		3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	248,716	116,134	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
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	<b>1,119,912</b>	<b>1,297,064</b>		<b>5</b>
Remunerații fixe	1,037,213	1,037,213		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	82,699	259,851		4
- numerar	82,699	152,606		4
alte forme (unitati de fond)	0	107,245		4
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****	<b>2,129,947</b>	<b>2,458,493</b>		<b>8</b>
Remunerații fixe	1,982,809	1,982,809		8
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	147,138	475,684		8
- numerar	147,138	273,256		8
alte forme (unitati de fond)	0	202,428		8
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	0	0		0

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

- ✓ Director economic
- ✓ Ofițer 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:

- ✓ Director marketing și vânzări
- ✓ Director direcție operațiuni
- ✓ Director analiză și management active



- ✓ Director dezvoltare digitală
- ✓ Manager tehnologia informațiilor și comunicații
- ✓ Manager fond

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 eficientă 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>2</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) componentă fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Muncă, primă de vacanță (o singură dată pe an), pensie<sup>3</sup> facultativă privată (pilon III), asigurare medicală în funcție de opțiunea angajaților<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

<sup>3</sup> Pensia facultativă privată a fost acordată începând cu anul 2017

<sup>4</sup> Începând cu luna decembrie 2020

(ii) componentă variabilă, structurată astfel:

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

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2023, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2023. Modificările intervenite în cursul anului 2023 au vizat alinierea la prevederile Grupului Financiar BT.

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

Pe parcursul anului 2023, 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 Grupul Financiar BT, punerea în aplicare a Politicii de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. face obiectul anual al unei evaluări independente din partea Direcției de Audit a Băncii Transilvania.

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

În decursul anului 2023, 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 2023, tipurile de activitate de administrare a portofoliului colectiv: (i) administrarea investițiilor/administrarea portofoliului, (ii) administrarea riscurilor, (iii) desfășurarea de alte activități precum: servicii juridice și de contabilitate aferente administrării de portofolii/servicii juridice și de contabilitate, cereri de informare ale clienților/din partea clienților; evaluarea portofoliului și determinarea valorii titlurilor de participare, inclusiv aspectele fiscale/evaluarea și stabilirea prețului, inclusiv returnări de taxe; monitorizarea conformității cu reglementările în vigoare/controlul respectării legislației aplicabile; menținerea unui registru al deținătorilor de titluri de participare; distribuția veniturilor; emiterea și răscumpărarea titlurilor de participare; ținerea evidențelor; (iv) marketing și distribuție/distribuire; (v) activități legate de activele Fondului și anume servicii necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor de administrare ale societății de administrare, precum și alte servicii legate de administrarea fondurilor de investiții alternative și a societăților și a altor active în care a investit, nu au fost afectate de conflicte de interese.

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

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

## **Diverse**

În cursul semestrului 1, investitorii fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 03.05.2023 referitor la faptul că, prin Autorizatia ASF nr.53/24.04.2023 au fost autorizate

A. Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune – ca urmare a introducerii posibilității de a semna formularele de operațiuni și cu semnătură electronică SMS-OTP, respectiv

B. Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune, Reguli - ca urmare a eliminării comisionului de răscumpărare anticipată

În cursul semestrului 2, investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 08.01.2023 referitor la actualizarea documentelor constitutive ale Fondului ca urmare a modificării structurii conducerii executive a BT Asset Management SAI. Componenta conducerii executive a societății de administrare a fost aprobată de către ASF prin Autorizatia nr.221/15.10.2021.

Prin Nota de Informare din data de 25.09.2023 investitorii Fondului au fost informați referitor la faptul că, prin Autorizatia ASF nr.124/22.09.2023 au fost autorizate Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune, Reguli, Contract societate - ale Fondului, ca urmare a:

- Modificării adresabilității fondului în sensul stabilirii unor criterii de acceptare a investitorilor
- Prevederii unei sume minime pentru investiția inițială
- Completării privind plata de răscumpărări în cazul în care investitorul nu mai deține cont la Banca Transilvania
- Eliminării acceptării de împuterniciți pe conturile de investiție
- Actualizării prevederilor referitoare la riscul de durabilitate, în conformitate cu Art.6 din reg. Reg. UE 2088/2019
- Actualizării prevederilor privind neluarea în considerare a efectelor negative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate, consecință a publicării Reg. UE 1288/2022
- Actualizare termeni conform cadru legal aplicabil
- Corecție erori materiale

De asemenea, investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 29.09.2023 referitor la actualizarea documentelor constitutive - Prospect de emisiune – ca urmare a :

- modificării componenței consiliului de administrație al BT Asset Management SAI SA (autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, prin Autorizația ASF nr.137/25.09.2023), astfel:
  - RUNCAN Lumina Delia
  - ILAȘ Ioana Mihaela
  - NISTOR Ioan-Alin
- modificării componenței Comitetului de Remunerare și Nominalizare, consecință a modificării
  - de la punctul (i)
- menționarea persoanei care a fost numită în calitate de înlocuitor ai directorilor, membri ai conducerii executive, dl.VUȘCAN ADRIAN RADU
- modificării auditorului financiar al fondului, noul auditor fiind DELLOITE AUDIT S.R.L.
- modificarea detalierii activităților desfășurate de Directorul General al BT Asset Management SAI, ca urmare a modificărilor în structura organizatorică a societății.

**Acțiuni întreprinse în cadrul AGOA/AGEA a companiilor din portofoliul entităților administrate:**

În cursul anului 2023, nu au fost exercitate, în cadrul AGOA/AGEA ale emitenților din cadrul portofoliului, drepturile de vot aferente deținerilor Fondului.

**Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2023**

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 31.12.2023 și până la data acestui raport.

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

**DASCAL Dan,**

**Director General**



## Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2023

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare(*)				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
		% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei [1]	% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei [2]	
<b>.I.</b>	<b>TOTAL ACTIVE, din care</b>	<b>100.23%</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,973,942.17</b>	<b>9,765,881.49</b>	<b>100.49%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,501,364.81</b>	<b>12,443,289.38</b>	<b>2,677,407.89</b>
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	92.39%	92.18%	1,819,542.96	9,002,006.84	91.14%	90.69%	2,268,530.22	11,285,030.43	2,283,023.59
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:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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
1.1.2.	- 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
1.1.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- obligatiuni din care:	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
1.1.6	- alte titluri de creanta	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
	- 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
1.2	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:	15.92%	15.88%	313,535.00	1,551,183.06	15.46%	15.39%	384,892.00	1,914,683.74	363,500.68
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	15.92%	15.88%	313,535.00	1,551,183.06	15.46%	15.39%	384,892.00	1,914,683.74	363,500.68
1.2.2	- 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
1.2.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.5	- 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
1.2.6	- 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:	76.47%	76.29%	1,506,007.96	7,450,823.78	75.67%	75.30%	1,883,638.22	9,370,346.69	1,919,522.91
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	76.47%	76.29%	1,506,007.96	7,450,823.78	75.67%	75.30%	1,883,638.22	9,370,346.69	1,919,522.91
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/alocare	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
3.1.4.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	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.	Produce 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.	Produce 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.	Produce 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	Produce 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:	2.54%	2.53%	50,028.54	247,511.20	7.18%	7.14%	178,717.90	889,050.07	641,538.87
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	2.54%	2.53%	50,028.54	247,511.20	7.18%	7.14%	178,717.90	889,050.07	641,538.87
5.2	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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	5.21%	5.20%	102,657.56	507,887.99	2.11%	2.10%	52,533.18	261,331.56	-246,556.43
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:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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 pretatie/cupon,principal de incasat	0.11%	0.11%	2,263.12	11,196.54	0.09%	0.09%	2,299.51	11,439.14	242.60
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:	-0.03%	-0.03%	-550.00	-2,721.07	-0.03%	-0.03%	-716.00	-3,561.81	-840.74
12.1	Sume UF nealocate	-0.03%	-0.03%	-550.00	-2,721.07	-0.03%	-0.03%	-716.00	-3,561.81	-840.74
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>4,568.58</b>	<b>22,602.59</b>	<b>0.49%</b>	<b>0.49%</b>	<b>12,187.94</b>	<b>60,630.13</b>	<b>38,027.54</b>
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	4,003.65	19,807.66	0.20%	0.20%	4,903.91	24,394.99	4,587.33
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	174.06	861.14	0.01%	0.01%	211.97	1,054.47	193.33
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%	153.62	760.02	0.01%	0.01%	194.17	965.92	205.90
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.01%	0.01%	237.25	1,173.77	0.01%	0.01%	237.25	1,180.22	6.45
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	17.49	87.01	87.01
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.27%	0.26%	6,623.15	32,947.52	32,947.52
<b>.III.</b>	<b>VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.77%</b>	<b>1,969,373.59</b>	<b>9,743,278.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.51%</b>	<b>2,489,176.87</b>	<b>12,382,659.26</b>	<b>2,639,380.36</b>

Curs denotare Euro/RON

4.9474

4.9746

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

Director General Adjunct, Calin Condor

## **BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2023**

### **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	Numar	Valoare	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInC	PondereInA
		SedinteDe Tranzactionar e	Actiuni Detinute	Nominala	Actiune		BNR	Totala	ap SocialEmiten t	ct TotalOPCV M
							Valuta/RON	RON	%	%

Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	12/29/2023	4,800	0.0000	27.5400	EUR	4.9746	657,602.32	0.003%	5.285%
Carmila SA	FR0010828137	12/29/2023	5,800	6.0000	15.5800	EUR	4.9746	449,524.75	0.004%	3.613%
Citycon Oyj	FI4000369947	12/29/2023	13,000	0.0000	5.2000	EUR	4.9746	336,282.96	0.008%	2.703%
CTP NV	NL00150006R6	12/29/2023	6,200	0.1600	15.2800	EUR	4.9746	471,273.71	0.001%	3.787%
<b>Total</b>								<b>1,914,683.74</b>		<b>15.387%</b>

### 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	Numar	Valoare	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInCap	PondereInAct
		SedinteDe	Actiuni	Nominala	Actiune		BNR	Totala	SocialEmitent	TotalOPCV
		Tranzactionar	Detinute				Valuta/RO	RON	%	%
		e					N			
Barratt Developments PLC	GB0000811801	12/29/2023	11,700	0.1000	5.6260	GBP	5.7225	376,678.99	0.001%	3.027%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	12/29/2023	5,800	0.1000	12.2200	GBP	5.7225	405,587.91	0.003%	3.260%
Cousins Properties Inc	US2227955026	12/29/2023	2,550	1.0000	24.3500	USD	4.4958	279,155.45	0.002%	2.243%
DR Horton Inc	US23331A1097	12/29/2023	1,150	0.0100	151.9800	USD	4.4958	785,762.45	0.0003%	6.315%
Highwoods Properties Inc	US4312841087	12/29/2023	2,300	0.0100	22.9600	USD	4.4958	237,414.23	0.002%	1.908%
Kimco Realty Corp	US49446R1095	12/29/2023	4,400	0.0100	21.3100	USD	4.4958	421,544.17	0.001%	3.388%
Lennar Corp	US5260571048	12/29/2023	880	0.1000	149.0400	USD	4.4958	589,647.55	0.0003%	4.739%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	12/29/2023	970	0.0100	174.2000	USD	4.4958	759,673.31	0.003%	6.105%
Persimmon PLC	GB0006825383	12/29/2023	2,400	0.1000	13.8900	GBP	5.7225	190,765.26	0.001%	1.533%
Prologis Inc	US74340W1036	12/29/2023	640	0.0100	133.3000	USD	4.4958	383,545.69	0.0001%	3.082%
PulteGroup Inc	US7458671010	12/29/2023	1,930	0.0100	103.2200	USD	4.4958	895,628.97	0.001%	7.198%
Redrow PLC	GB00BG11K365	12/29/2023	12,400	0.1100	6.1550	GBP	5.7225	436,752.67	0.004%	3.510%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	12/29/2023	7,600	0.0100	14.2700	USD	4.4958	487,578.50	0.003%	3.918%
Safestore Holdings PLC	GB00B1N7Z094	12/29/2023	6,100	0.0100	8.8400	GBP	5.7225	308,580.11	0.003%	2.480%
Segro PLC	GB00B5ZN1N88	12/29/2023	7,800	0.1000	8.8640	GBP	5.7225	395,649.09	0.001%	3.180%
Spirit Realty Capital Inc	US84860W3007	12/29/2023	2,200	0.0500	43.6900	USD	4.4958	432,127.28	0.002%	3.473%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	12/29/2023	2,300	0.0100	39.2600	USD	4.4958	405,961.73	0.001%	3.263%
UK Commercial Property REIT Lt	GB00B19Z2J52	12/29/2023	96,000	0.0000	0.6200	GBP	5.7225	340,603.20	0.007%	2.737%
VICI Properties Inc	US9256521090	12/29/2023	3,600	0.0100	31.8800	USD	4.4958	515,973.97	0.0004%	4.147%
Weyerhaeuser Co	US9621661043	12/29/2023	2,600	1.2500	34.7700	USD	4.4958	406,429.30	0.0003%	3.266%
Workspace Group PLC	GB00B67G5X01	12/29/2023	9,700	0.0100	5.6800	GBP	5.7225	315,286.86	0.005%	2.534%
<b>Total</b>								<b>9,370,346.69</b>		<b>75.304%</b>



**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	10,043.14	0.081%
BRD-Groupe Societe Generale	355.65	0.003%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,398.79	0.084%

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

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	45,663.65	EUR	4.9746	227,158.39	1.826%
Banca Transilvania	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	3,086.73	USD	4.4958	13,877.32	0.112%
BRD-Groupe Societe Generale	732.52	GBP	5.7225	4,191.85	0.034%
BRD-Groupe Societe Generale	1,146.87	EUR	4.9746	5,705.22	0.046%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.7225	0.00	0.000%

SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.4958	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	-716.00	EUR	4.9746	-3,561.81	-0.029%
TRANZIT	0.00	GBP	5.7225	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	USD	4.4958	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
<b>Total</b>				<b>247,370.97</b>	<b>1.988%</b>

## X. DEPOZITE BANCARE

### 2. Depozite bancare denumite in valuta

Denumire	Data	Data	Rata	Valoare	Crestere	Dobanda	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInA
Banca	Constituirii	Scadentei	Dobanzii	Initiala	Zilnica	Cumulata		BNR	Actualizata	ct
			%					Valuta/RON	RON	TotalOPCV
										M
										%
Banca Transilvania	12/21/2023	1/4/2024	2.000%	40,000	2.22	24.44	EUR	4.9746	199,105.58	1.600%
Banca Transilvania	12/28/2023	1/11/2024	2.000%	45,000	2.5	10	EUR	4.9746	223,906.75	1.799%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	2.500%	21,000	1.46	39.38	EUR	4.9746	104,662.50	0.841%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	3.500%	42,000	4.08	110.25	USD	4.4958	189,319.24	1.522%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	3.000%	30,000	2.47	66.58	GBP	5.7225	172,056.00	1.383%
<b>Total</b>									<b>889,050.07</b>	<b>7.145%</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 Actiune	Data ExDividend	Numar Actiuni Detinute	Dividend Brut	Suma DeIncasat RON	PondereInAct TotalOPCVM %
PulteGroup Inc	PHM_UN	12/18/2023	1,930	0.2000	1,214.75	0.010%
Spirit Realty Capital Inc	SRC_UN	12/27/2023	2,200	0.6696	4,635.98	0.037%
STAG Industrial Inc	STAG_UN	12/28/2023	2,300	0.1225	886.72	0.007%
VICI Properties Inc	VICI_UN	12/20/2023	3,600	0.4150	4,701.69	0.038%
<b>Total</b>					<b>11,439.14</b>	<b>0.092%</b>

BT Asset Management SAI SA

Director, Calin CONDOR

Certificare Depozitar

Director, Claudia IONESCU

**Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2023**

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2023	31.12.2022	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	2,489,176.87	1,969,373.59	519,803.28
Numar Unitati de Fond in Circulatie	241,903.74	235,416.37	6,487.37
Valoare Unitara a Activului Net	10.290	8.365	1.925

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

Denumire Element	An T-2	An T-1	An T
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Valoare Activ Net	2,683,690.02	1,969,373.59	2,489,176.87
Valoare Unitara a Activului Net	11.869	8.365	10.290

*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 2023 (standarde IFRS)**

<b>SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE</b>	<b>Nota</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Numerar si depozite bancare	3	231,236	152,641	1,150,309	755,176
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2,268,530	1,819,543	11,285,030	9,002,007
Alte active financiare		2,300	2,263	11,439	11,197
<b>Total Active</b>		<b>2,502,066</b>	<b>1,974,447</b>	<b>12,446,778</b>	<b>9,768,380</b>
Alte datorii nefinanciare		212	153	1,053	761
Datorii financiare		12,692	4,965	63,139	24,564
<b>Total Datorii</b>	<b>5</b>	<b>12,904</b>	<b>5,118</b>	<b>64,192</b>	<b>25,325</b>
Capital social	6	2,419,037	2,354,164	12,033,741	11,646,989
Prime de capital		70,125	-384,835	348,845	-1,903,934
<b>Total Capitaluri</b>		<b>2,489,162</b>	<b>1,969,329</b>	<b>12,382,586</b>	<b>9,743,055</b>
<b>Total Datorii si Capitaluri Proprii</b>		<b>2,502,066</b>	<b>1,974,447</b>	<b>12,446,778</b>	<b>9,768,380</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

**Situatia contului de profit si pierdere la 31 decembrie 2023 (standarde IFRS)**

<b>SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL</b>	<b>Nota</b>	<b>31 Decembrie 2023 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (EUR)</b>	<b>31 Decembrie 2023 (RON)</b>	<b>31 Decembrie 2022 (RON)</b>
Venituri din dobanzi	7	4,803	1,368	23,760	6,746
Venituri din dividende		69,159	78,278	342,097	386,029
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	<b>9</b>	448,987	-859,462	2,220,915	-4,238,437

Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar		-3,021	12,322	-14,944	60,765
Alte venituri financiare		451	8,096	2,228	39,926
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare		31	-19	151	-93
<b>Total venituri/ cheltuieli financiare</b>		<b>520,410</b>	<b>-759,417</b>	<b>2,574,207</b>	<b>-3,745,064</b>
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	<b>8</b>	-54,516	-56,864	-269,663	-280,425
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare		-2,283	-8,482	-11,294	-41,830
Alte cheltuieli generale		-139	-143	-688	-707
<b>Total cheltuieli</b>		<b>-56,938</b>	<b>-65,489</b>	<b>-281,645</b>	<b>-322,962</b>
<b>Profit/pierdere neta a exercitiului</b>		<b>463,472</b>	<b>-824,906</b>	<b>2,292,562</b>	<b>-4,068,026</b>
Elementele care pot fi reclassificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferente de curs valutare din conversia in moneda de prezentare		0	0	13,025	-13,116
<b>Profitul/Pierdere globala al exercitiului</b>		<b>463,472</b>	<b>-824,906</b>	<b>2,305,587</b>	<b>-4,081,142</b>

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 26.04.2024 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu