

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, România, identificat prin codul unic de înregistrare fiscală 17269861, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2025, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 13.179.001 Lei
 - Pierdere neta a exercițiului financiar: 270.610 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2025, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („IFRS Adoptate de UE”) și Norma Autorității de Supraveghere Financiară („ASF”) nr. 39/28 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 (denumită în continuare „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 (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, 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 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.

Deloitte se referă la una sau mai multe dintre societățile Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), rețeaua sa globală de firme membre și entitățile afiliate acestora (colectiv, „organizația Deloitte”). DTTL (denumită și „Deloitte Global”) și fiecare dintre societățile sale membre și entitățile afiliate, sunt societăți independente și separate din punct de vedere legal, care nu se pot obliga ori angaja reciproc cu privire la terțe părți. DTTL și fiecare societate membră DTTL și entitate asociată își asumă răspunderea exclusiv în limita propriilor acțiuni și omisiuni, iar nu și pentru cele ale altor entități. DTTL nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2025, 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 2025, 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 guvernanța pentru situațiile financiare

7. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr. 39/2015, cu modificările și completările ulterioare 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.
8. 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.
9. Persoanele responsabile cu guvernanța BT Asset Management SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. 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.
11. 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 a 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.
12. 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.
 13. 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, măsurile de protecție aferente.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Cerințe privind auditul entităților de interes public

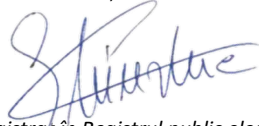
15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor Administratorului Fondului la data de 19 septembrie 2023 să audităm situațiile financiare ale Fondului deschis de investiții BT Real Estate pentru exercițiile financiare 2023 – 2026. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de trei ani, acoperind exercițiile financiare încheiate de la 31 decembrie 2023 până la 31 decembrie 2025.

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 Fondul auditat.
- 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



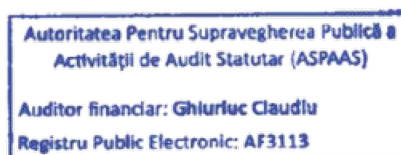
Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3113

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
24 aprilie 2026



FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT Real Estate

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025**

**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	8-40

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Nota	31 Decembrie 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Numerar si depozite bancare	3	266.955	539.304	1.361.068	2.682.551
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2.325.414	2.328.038	11.856.122	11.579.893
Alte active financiare		1.770	1.596	9.024	7.937
Total Active		2.594.139	2.868.938	13.226.214	14.270.381
Alte datorii nefinanciare		212	244	1.075	1.210
Datorii financiare		9.049	10.163	46.138	50.552
Total Datorii	5	9.261	10.407	47.213	51.762
Capital social	6	2.541.964	2.755.535	12.960.204	13.706.304
Prime de capital		42.914	102.996	218.797	512.315
Total Capitaluri	6	2.584.878	2.858.531	13.179.001	14.218.619
Total Datorii si Capitaluri Proprii		2.594.139	2.868.938	13.226.214	14.270.381

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 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 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Venituri din dobanzi	7	10.196	22.944	51.402	114.136
Venituri din dividende		71.397	63.884	359.948	317.796
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	9	(46.862)	18.687	(236.254)	92.960
Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar		(11.906)	(6.559)	(60.024)	(32.631)
Alte venituri financiare		-	-	-	-
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare		19	(11)	95	(55)
Total venituri/ cheltuieli financiare		22.844	98.945	115.167	492.206
Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului	8,13	(68.344)	(70.199)	(344.554)	(349.210)
Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare	8	(8.006)	(4.283)	(40.363)	(21.308)
Alte cheltuieli generale		(170)	(149)	(860)	(743)
Total cheltuieli		(76.520)	(74.631)	(385.777)	(371.261)
Profit/pierdere neta a exercitiului		(53.676)	24.313	(270.610)	120.945
Elementele care pot fi reclassificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferente de curs valutare din conversia in moneda de prezentare		-	-	(3.059)	(11)
Profitul/Pierdere global al exercitiului		(53.676)	24.313	(273.669)	120.934

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

În moneda funcțională (EUR)

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 Ianuarie 2024	6	2.419.037	70.125	-	2.489.162
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	24.313	24.313
Rezultat global total		-	-	24.313	24.313
Repartizare profit in prime de capital		-	24.313	(24.313)	-
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(1.419.217)	(122.117)	-	(1.541.334)
Subscriere unitati de fond		1.755.715	130.675	-	1.886.390
Sold la 31 Decembrie 2024	6	2.755.535	102.996	-	2.858.531
Sold la 1 Ianuarie 2025	6	2.755.535	102.996	-	2.858.531
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	(53.676)	(53.676)
Rezultat global total		-	-	(53.676)	(53.676)
Repartizare profit in prime de capital		-	(53.676)	53.676	-
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(1.000.512)	(30.181)	-	(1.030.693)
Subscriere unitati de fond		786.941	23.775	-	810.716
Sold la 31 Decembrie 2025	6	2.541.964	42.914	-	2.584.878

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

In moneda de prezentare (RON)

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 Ianuarie 2024	6	12.033.741	348.845	-	12.382.586
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	120.945	120.945
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	(11)	(11)
Rezultat global total		-	-	120.934	120.934
Repartizare profit in prime de capital		-	120.934	(120.934)	-
Diferente din conversie		(1.378)	(33)	-	(1.411)
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(7.060.038)	(607.488)	-	(7.667.526)
Subscriere unitati de fond		8.733.979	650.057	-	9.384.036
Sold la 31 Decembrie 2024	6	13.706.304	512.315	-	14.218.619
Sold la 1 Ianuarie 2025	6	13.706.304	512.315	-	14.218.619
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	(270.610)	(270.610)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	(3.059)	(3.059)
Rezultat global total		-	-	(273.669)	(273.669)
Repartizare profit in prime de capital		-	(273.669)	273.669	-
Diferente din conversie		330.615	12.445	-	343.060
Rascumparari si anulari de unitati de fond		(5.044.076)	(152.155)	-	(5.196.231)
Subscriere unitati de fond		3.967.361	119.861	-	4.087.222
Sold la 31 Decembrie 2025	6	12.960.204	218.797	-	13.179.001

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 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 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Flux de numerar din activitati de Exploatare					
Dobanzi primite		11.406	22.129	57.505	110.084
Dividende primite		70.692	64.481	356.396	320.767
Incasari din vanzari de investitii		8.002.847	10.712.609	40.346.356	53.290.946
Achizitii de investitii		(7.802.971)	(11.038.544)	(39.338.680)	(54.912.342)
Incasari din depozite bancare pe termen scurt		(255.510)	279.469	(1.288.152)	1.390.248
Plati de obligatii fiscale		(225)	(731)	(1.134)	(3.639)
Alte plati pentru cheltuieli operationale		(73.058)	(73.082)	(368.320)	(363.552)
Flux de numerar net din activitati de exploatare		(46.819)	(33.669)	(236.029)	(167.488)
Flux de numerar din activitati de Finantare		-	-	-	-
incasari din emisiunea de instrumente de capitaluri proprii		807.076	1.888.845	4.068.875	9.396.246
Plati din rascumparari de instrumente de capitaluri proprii		(1.027.812)	(1.546.788)	(5.181.716)	(7.694.652)
Flux de numerar net din activitati de finantare		(220.736)	342.057	(1.112.841)	1.701.594
Efecte ale diferentelor de curs asupra numerarului și echivalentelor de numerar		(4.812)	(310)	27.294	(1.809)
Crestere / descrestere neta a numerarului		(272.367)	308.078	(1.321.576)	1.532.297
Numerar si echivalent de numerar la inceputul anului	3	539.329	231.251	2.682.679	1.150.382
Numerar si echivalent de numerar la sfarsitul anului	3	266.962	539.329	1.361.103	2.682.679

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 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 CSCo6FDIR/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 Racovița, 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 mamă 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/. Societatea mamă are sediul social pe Calea Dorobanților, nr 30-36, Municipiul Cluj, județul Cluj, România.

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 (mobiliar/electrocasnice). Totodată, administrarea Fondului are în vedere principiul administrării prudențiale, a diversificării și diminuării riscului, conform normelor ASF și a politicii de investiții a Fondului.

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

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

adreasează 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 02.02.2024, 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.

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 „significant”). 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.

Actiunile 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 evidentiata in miscarea capitalurilor proprii.

Ratele de schimb ale principalelor monede străine au fost:

<u>Moneda</u>	<u>Curs de schimb</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Curs de schimb</u> <u>31.12.2024</u>	<u>Majorare /</u> <u>(diminuare) %</u>
EUR	5.0985	4.9741	2.5%
GBP	5.8335	5.9951	-2.7%
USD	4.3417	4.7768	-9.11%

<u>Moneda</u>	<u>Curs mediu 2025</u>	<u>Curs mediu 2024</u>	<u>Majorare /</u> <u>(diminuare) %</u>
EUR	5.0415	4.9746	1.34%
GBP	5.8854	5.8769	0.14%
USD	4.4705	4.5984	-2.78%

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 în situațiile financiare folosesc delimitatorul „punct” pentru mii și „virgula” 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 și 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 „significativ”). 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 și interpretări

Amendamente la standardul de contabilitate IFRS, care sunt în vigoare pentru anul curent

În anul curent, Fondul a aplicat amendamente la IAS 21 „Lipsa convertibilității” emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) care sunt obligatorii pentru perioadele de raportare începând cu sau după 1 ianuarie 2025. Adoptarea acestor amendamente nu a avut impact semnificativ asupra informațiilor care trebuie furnizate sau asupra sumelor raportate în aceste situații financiare.

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.

<u>Standard de contabilitate</u>	<u>Titlu</u>	<u>Data intrării în vigoare stabilită de IASB</u>
Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7	Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare	1 ianuarie 2026
Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7	Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale	1 ianuarie 2026
Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7	Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS - Volumul 11	1 ianuarie 2026

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 standardele de contabilitate 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:

<u>Standard de contabilitate</u>	<u>Titlu</u>	<u>Stadiu adoptare UE</u>
IFRS 18	Prezentare și dezvăluire de informații în situațiile financiare (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2027)	Nu au fost încă adoptate de UE

IFRS 19 cu amendamentele ulterioare	Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2027)	Nu au fost încă adoptate de UE
Amendamente la IAS 21	Tranziția la o monedă de prezentare hiperinflaționistă (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2027)	Nu au fost încă adoptate de UE
IFRS 14	Conturi de amânare aferente activităților reglementate (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 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.

Contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare ale cărei principii nu au fost adoptate de UE rămâne nereglementată. Conform estimărilor Fondului, folosirea contabilității de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare conform IAS 39: Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare nu ar afecta semnificativ situațiile financiare, dacă este aplicată la data bilanțului.

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 (cumpărări și vânzări „în mod regulat”) sunt înregistrate la data tranzacției, data la care Fondul se angajează să livreze un activ financiar. Toate celelalte achiziții sunt recunoscute atunci când Fondul devine parte la dispozițiile contractuale ale instrumentului.

Valoarea 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 în care tranzacțiile pentru activ sau datorie au loc cu o frecvență și un volum suficient pentru a furniza informații de stabilire a prețurilor în mod continuu. Valoarea justa a instrumentelor financiare tranzactionate pe o piață activă este evaluată ca produs al

pretului cotaț pentru fiecare activ sau pasiv individual și cantitatea detinută de entitate. Acesta este cazul chiar dacă volumul zilnic de tranzacționare al unei piețe nu este suficient pentru a absorbi cantitatea detinută și plasarea comenzilor pentru a vinde poziția într-o singură tranzacție ar putea afecta pretul cotaț.

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

Clasificarea și măsurarea ulterioară - categorii de măsurare

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

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

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

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

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

Modelul de afaceri poate fi de tipul:

Colectării fluxurilor de numerar contractuale: conform acestui model se clasifică activele financiare care sunt deținute în vederea colectării fluxurilor de numerar (de exemplu: obligațiuni și titluri de stat precum și depozite bancare).

Acestea se evaluează la cost amortizat și intră în calculul periodic de provizionare. Activele clasificate în această categorie pot fi pastrate până la scadența, fie sunt posibile și vânzări cu „frecvență rară, atunci când profilul de risc al instrumentelor respective a crescut și nu mai corespunde politicii de investiție a Fondului. O creștere a frecvenței vânzărilor într-o anumită perioadă nu este contrară acestui model de afaceri, dacă Fondul poate explica motivele ce au condus la aceste vânzări și poate demonstra că vânzările nu reflectă o modificare a modelului de afaceri actual.

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

Alte modele de afaceri, incluzând: maximizarea fluxurilor de numerar prin vânzare, tranzacționare, administrarea activelor pe baza valorii juste, instrumente financiare cumparate în vederea vânzării sau tranzacționării și care se evaluează prin contul de profit și pierdere (titluri de tranzacție, acțiuni

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 maximizarii fluxurilor de numerar prin tranzactionare si a recunoasterii valorii juste prin contul de profit sau pierdere.

(ii) Active financiare - clasificarea si masurarea ulterioara - caracteristicile fluxului de numerar

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

In cazul in care termenii contractuali introduc expunerea la risc sau volatilitate, ce este incompatibila cu un acord de imprumut de baza, activul financiar este clasificat si masurat la FVTPL. Evaluarea SPPI se efectueaza la recunoasterea initiala a unui activ si nu este ulterior reevaluata.

Active financiare evaluate la cost amortizat

Pe baza modelului de afaceri si a caracteristicilor fluxului de numerar, Fondul clasifica investitiile in titluri de creanta ca fiind contabilizate la cost amortizat. Titlurile de creanta sunt inregistrate la cost amortizat daca sunt detinute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale si atunci cand fluxurile de numerar respective reprezinta SPPI si daca nu sunt desemnate in mod voluntar la FVTPL pentru a reduce in mod semnificativ o nepotrivire contabila.

Costul amortizat este suma la care instrumentul financiar a fost recunoscut la recunoasterea initiala, minus rambursarile de capital, plus dobanda acumulata si pentru activele financiare minus orice provizion pentru pierderile de credit asteptate. Dobanda acumulata include amortizarea costurilor tranzactiei amanate la recunoasterea initiala si a oricarei prime sau a unei reduceri la scadenta, utilizand metoda dobanzii efective. Veniturile din dobanzi incasate si cheltuielile cu dobanzile acumulate, inclusiv cuponul acumulat si discountul sau prima amortizata (inclusiv onorariile amanate la achizitie, daca exista) nu sunt prezentate separat si sunt incluse in valorile contabile ale elementelor aferente din situatia pozitiei financiare.

Investitii in titluri de capital

Activele financiare care indeplinesc definitia capitalului propriu din perspectiva emitentului, adica instrumentele care nu contin o obligatie contractuală de plata in numerar si care reprezinta un interes rezidual in activele nete ale emitentului, sunt considerate ca investitii in titluri de capital de catre Fond.

Investitiile in titluri de capital sunt evaluate la FVTPL, cu exceptia cazului in care Fondul alege la recunoasterea initiala sa desemneze irevocabil investitii de capital in FVOCI. Politica Fondului este de a desemna investitii in capital ca FVOCI atunci cand aceste investitii sunt detinute in scopuri strategice, altele decat pentru a genera profituri din investitii. Atunci cand sunt clasificate ca FVOCI, castigurile si pierderile din valoarea justa sunt recunoscute in alte elemente ale rezultatului global si nu sunt reclasificate ulterior in contul de profit sau pierdere, inclusiv in ceea ce priveste vanzarea. Pierderile din depreciere si reversarile acestora, daca exista, nu se masoara separat de alte modificari ale valorii juste. Dividendele continua sa fie recunoscute in profit sau pierdere atunci cand dreptul Fondului de a primi plati este stabilit, cu exceptia cazului in care reprezinta o recuperare a unei investitii si nu o rentabilitate a unei astfel de investitii.

La data de 31 decembrie 2025, Fondul detine active financiare la cost amortizat – depozite bancare si active financiare la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere de natura investitiilor in titluri de capital (actiuni).

Reclasificarea activelor financiare

Instrumentele financiare sunt reclasificate numai atunci cand se modifica modelul de afaceri pentru gestionarea portofoliului in ansamblu. Reclasificarea are un efect potential si are loc de la inceputul primei perioade de raportare care urmeaza dupa modificarea modelului de afaceri. Fondul nu si-a modificat modelul de afaceri in perioada curenta si nu a efectuat nicio reclasificare.

Deprecierea activelor financiare - pierderi de credit asteptate

Fondul evalueaza, in perspectiva, pierderile de credit asteptate („ECL) pentru instrumentele de datorie masurate la cost amortizat si evalue la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global la fiecare data de raportare. Masurarea ECL reflecta: (i) o suma partiala 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 contractuală, 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 contractuală, 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
- 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 în principal pe profit sau pierdere, modificarea activelor nete recunoscute sau modificarea valorii juste a activelor nete recunoscute sau nerecunoscute ale Fondului
- 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 datoriilor la data reclasificarii. Emiterea, achizitia sau anulara de unitati de fond sunt tratate si inregistrate in contabilitate drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor de fond, pretul incasat este inclus in capitalurile proprii.

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

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 comisiunile se recunosc pe baza contabilitatii de angajament. Principalele cheltuieli cu onorariile ale Fondului sunt reprezentate de comisionul de administrare, comisionul de custodie si onorariile de audit.

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

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

3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE

Numerar si depozite bancare	31 Decembrie 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Conturi curente la banci	64.284	81.142	327.751	403.610
Depozite pe termen scurt	202.678	458.187	1.033.352	2.279.069
Subtotal numerar si echivalente de numerar - fluxuri de trezorerie	266.962	539.329	1.361.103	2.682.679
Depozite pe termen lung	-	-	-	-
Ajustare de valoare depozite bancare si numerar	(7)	(25)	(35)	(128)
Numerar si depozite bancare	266.955	539.304	1.361.068	2.682.551

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 2025 si 31 Decembrie 2024 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 2025 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 agentile de rating, atat bancii, cat si societatii mama, daca este cazul.

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

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

Banca	31 Decembrie 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)	Rating Fitch/Moody's 2025	Rating Fitch/Moody's 2024
Banca Transilvania	136.610	439.438	696.505	2.185.809	BBB-/Baa2	BBB
BRD-Groupe Societe Generale	130.352	99.892	664.598	496.871	BBB+/Baa1	BBB+/Baa1
Pierderi asteptate din risc de credit (total banci)	(7)	(26)	(35)	(129)		
Sume in curs de decontare	-	-	-	-		
Total	266.955	539.304	1.361.068	2.682.551		

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:

<u>Active financiare</u>	<u>31 Decembrie 2025 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2025 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din Romania	180.711		921.357	
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat membru	491.376	396.132	2.505.281	1.970.400
Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat tert	1.653.327	1.931.906	8.429.484	9.609.493
Total	2.325.414	2.328.038	11.856.122	11.579.893

5. DATORII FINANCIARE SI ALTE DATORII

<u>Datorii financiare si alte datorii</u>	<u>31 Decembrie 2025 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2025 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>
Datorii financiare privind onorariile	5.374	5.884	27.400	29.268
Alte datorii financiare	3.675	4.279	18.738	21.284
Datorii financiare	9.049	10.163	46.138	50.552
Alte datorii nefinanciare	212	243	1.075	1.211
Total Datorii	9.261	10.406	47.213	51.763

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 2025, suma care reprezinta decontarile cu investitorii este de 2.633EUR/13.423 RON , iar la 31 decembrie 2024 suma este de 3.604EUR/17.926.

6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

In moneda functionala a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 Decembrie 2025 este de 2.541.964 EUR (12.960.204 RON)(31 Decembrie 2024: 2.755.535 EUR (13.706.304RON)) divizat in 254.196 unitati de fond (31 decembrie 2024: 275.554 unitati de fond) cu valoarea nominala de 10 EUR pe unitate si valoare curenta conform Prospectului de 10,17 EUR (51,85 RON) (31 decembrie 2024: 10,37 EUR (51,60 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 atribuit detinatorilor de unitati de fond conform Prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de ASF.

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

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

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

Descriere	31 Decembrie 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Total activ net conform IFRS	2.584.878	2.858.531	13.179.000	14.218.619
Total activ net conform Prospect	2.584.885	2.858.557	13.179.036	14.218.748
Diferenta IFRS - ASF	7	26	36	129
Numar de unitati de fond	254.196	275.553	254.196	275.553
Valoarea unitara a activului net - IFRS	10	10	52	52
Valoarea unitara a activului net - Prospect	10	10	52	52

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.

Descriere	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Sold unitati de fond la 1 ianuarie	275.553	241.904
Rascumparari si anulari de unitati de fond	(100.051)	(141.922)
Subscriere unitati de fond	78.694	175.571
Sold unitati de fond la 31 decembrie	254.196	275.553

Managementul capitalului

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

Obiectivele Fondului privind managementul capitalului sunt urmatoarele:

- Investirea capitalului in investitii conform descrierii, expunerilor la risc si rentabilitatii asteptate prevazute in prospectul sau
- Obtinerea celor mai bune performante posibile in functie de anticiparile sale asupra comportamentelor diferitelor pietee, dar in interesul investitorilor, va urmari sa mentina un nivel de risc acceptabil tinand cont de obiectivele de performanta si de orizontul de administrare, aplicand o politica de diversificare prudenta a activelor intre diferite categorii de active
- Mentinerea unui nivel de lichiditate suficient pentru a acoperi cheltuielile Fondului si a raspunde cererilor de rascumparare in momentul in care acestea sunt emise
- 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 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Dobanzi depozite	10.196	22.944	51.402	114.136
Total	10.196	22.944	51.402	114.136

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 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Comision Depozitar	(2.940)	(3.001)	(14.823)	(14.930)
Comision de administrare	(65.404)	(67.198)	(329.731)	(334.280)
Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului	(68.344)	(70.199)	(344.554)	(349.210)

Costul auditului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 este de 968 EUR (31 decembrie 2024: 952 EUR), iar in moneda de prezentare costul auditului financiar la 31 decembrie 2025 este de 4.880 lei (31 decembrie 2024: 4.736 lei). Cheltuielile includ TVA.

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

<u>Categorie</u>	<u>31 Decembrie 2025 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2025 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>
Castig/(Pierdere) net(a) realizata	(41.418)	(288.457)	(208.811)	(1.434.960)
Castig/(Pierdere) net(a) nerealizata	(5.444)	307.144	(27.443)	1.527.920
Total castig net	(46.862)	18.687	(236.254)	92.960

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 portfoliului de instrumente financiare in vederea atingerii obiectivelor Fondului. Obiectivul Fondului cu privire la managementul riscului este reprezentat de crearea valorii si protejarea valorii pentru investitori. Riscul este inerent activitatilor Fondului, insa 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 beneficiază de servicii de administrare profesională a investițiilor, minimizarea costurilor și au acces la un portofoliu diversificat și accesibil, participarea la fond fiind posibilă chiar și în condițiile investirii unor sume relativ mici.

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

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

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

11.4 Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție

Analiza oportunităților de investiții are în vedere obiectivele stabilite de către Consiliul de administrație al Administratorului. Implementarea politicii de investiții aprobate de către Consiliul de Administrație și

luarea deciziilor investitionale se realizeaza, sub supravegherea Directorului General Adjunct cu competente legate de activitatea investitionala, de catre Directia Analiza si Management Active.

11.5 Concentrarea excesiva a riscurilor

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

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

11.6 Riscul de pret

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

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

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

Investitie	<u>31 Decembrie</u> <u>2025 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2025 (RON)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (RON)</u>
Actiuni cotate	2.325.414	2.328.038	11.856.122	11.579.893

O variatie de +/-5% a pretului actiunilor detinute de Fond la 31 decembrie 2025 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului, respectiv un impact in situatia profitului sau pierderii de +/- 116.271 EUR (592.806 RON) (31 Decembrie 2024: +/- 116.402 EUR (578.995 RON)).

11.7 Riscul de piata si riscul de pozitie

Riscul de piata reprezinta riscul actual sau viitor de a inregistra pierderi aferente pozitiiilor din bilant datorita 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 plata 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):

In moneda functionala (EUR)

<u>Tara</u>	<u>31 Decembrie 2025</u>	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2025</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2024</u>
SUA	1.141.849	1.461.651	49%	63%
UK	467.196	470.255	20%	20%
Italia	234.000	170.784	10%	7%
Romania	180.711	-	8%	0%
Olanda	158.776	132.432	7%	6%
Franta	98.600	92.916	4%	4%
Marea Britanie	44.282	-	2%	0%
Total	2.325.414	2.328.038	100%	100%

In moneda de prezentare (RON)

<u>Tara</u>	<u>31 Decembrie 2025</u>	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2025</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2024</u>
SUA	5.821.710	7.270.397	49%	63%
UK	2.382.001	2.339.096	20%	20%
Italia	1.193.049	849.497	10%	7%
Romania	921.357	-	8%	0%
Olanda	809.519	658.730	7%	6%
Franta	502.712	462.173	4%	4%
Marea Britanie	225.774	-	2%	0%
Total	11.856.122	11.579.893	100%	100%

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.

In moneda functionala (EUR)

<u>Sector</u>	<u>31 Decembrie 2025</u>	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2025</u>	<u>Pondere in portofoliu de actiuni 2024</u>
Real Estate	1.475.542	1.390.753	63%	60%
Constructii si Materiale	849.872	937.285	37%	40%
Total	2.325.414	2.328.038	100%	100%

In moneda de prezentare (RON)

Sector	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024	Pondere in portofoliu de actiuni 2025	Pondere in portofoliu de actiuni 2024
Real Estate	7.523.049	6.917.745	63%	60%
Constructii si Materiale	4.333.073	4.662.148	37%	40%
Total	11.856.122	11.579.893	100%	100%

Pe parcursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2025 expunerea fata de diferite sectoare de activitate nu a variat semnificativ.

11.8 Riscul Valutar

Alta forma a riscului de piata este riscul valutar, care se manifesta prin scaderea valorii in echivalent euro a activelor denumite 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 denumite 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 pozitilor nete in valuta si a volatilitatii cursului de schimb, Fondul isi propune realizarea unui portofoliu optim corelat intre valoarea activelor si pasivelor exprimate in valuta versus valoarea activelor si pasivelor totale ale Fondului.

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

In moneda functionala (EUR)

31 Decembrie 2025	RON	EUR	USD	GBP	Total
Numerar si depozite bancare	2.088	213.964	50.717	186	266.955
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	180.711	491.378	1.141.847	511.478	2.325.414
Alte active financiare	-	-	1.770	-	1.770
Total active financiare	182.799	705.342	1.194.334	511.664	2.594.139
Datorii financiare	6.408	2.641	-	-	9.049
Total datorii financiare	6.408	2.641	-	-	9.049
Pozitia valutara neta	176.391	702.701	1.194.334	511.664	2.585.090

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2025	RON	EUR	USD	GBP	Total
Numerar si depozite bancare	10.644	1.090.893	258.582	949	1.361.068
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	921.357	2.505.281	5.821.709	2.607.775	11.856.122
Alte active financiare	-	-	9.024	-	9.024
Total active financiare	932.001	3.596.174	6.089.315	2.608.724	13.226.214
Datorii financiare	32.670	13.468	-	-	46.138
Total datorii financiare	32.670	13.468	-	-	46.138
Pozitia valutara neta	899.331	3.582.706	6.089.315	2.608.724	13.180.076

In moneda functionala (EUR)

31 Decembrie 2024	RON	EUR	USD	GBP	Total
Numerar si depozite bancare	2.040	442.410	5.567	89.287	539.304
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	-	396.132	1.461.651	470.255	2.328.038
Alte active financiare	-	-	1.596	-	1.596
Total active financiare	2.040	838.542	1.468.814	559.542	2.868.938
Datorii financiare	6.538	3.625	-	-	10.163
Total datorii financiare	6.538	3.625	-	-	10.163
Pozitia valutara neta	(4.498)	834.917	1.468.814	559.542	2.858.775

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2024	RON	EUR	USD	GBP	Total
Numerar si depozite bancare	10.148	2.200.588	27.691	444.124	2.682.551
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	-	1.970.400	7.270.397	2.339.096	11.579.893
Alte active financiare	-	-	7.937	-	7.937
Total active financiare	10.148	4.170.988	7.306.025	2.783.220	14.270.381
Datorii financiare	32.519	18.033	-	-	50.552
Total datorii financiare	32.519	18.033	-	-	50.552
Pozitia valutara neta	(22.371)	4.152.955	7.306.025	2.783.220	14.219.829

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.

In tabelul de mai jos este prezentata senzitivitatea activelor si datoriilor financiare ale Fondului la 31 decembrie 2025, respectiv 31 decembrie 2024, fata de o modificare a dobanzilor bonificate la depozite de +/- 50bp.

Scenarii	31 decembrie 2025		31 decembrie 2024	
Modificare b.p.	+50 b.p.	-50 b.p.	+50 b.p.	-50 b.p.
Crestere / (Reducere) EUR	(192.867)	192.867	(82)	82
Crestere / (Reducere) RON	(983.335)	983.335	(408)	408

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

In moneda functionala (EUR)

31 Decembrie 2025	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	202.678	-	-	-	-	(7)	64.284	266.955
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	2.325.414	2.325.414
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	1.770	1.770
Total active financiare sezitive la dobanzi	202.678	-	-	-	-	(7)	2.391.468	2.594.139

Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	9.049	9.049
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	9.049	9.049
Impact net	202.678	-	-	-	-	(7)	2.382.419	2.585.090

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2025</u>	<u>0-3 luni</u>	<u>3-6 luni</u>	<u>6-12 luni</u>	<u>1-5 ani</u>	<u>>5 ani</u>	<u>Pierderi de credit asteptate</u>	<u>Fara dobanda</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	1.033.351	-	-	-	-	(35)	327.751	1.361.068
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	11.856.122	11.856.122
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	9.024	9.024
Total active financiare sezitive la dobanzi	1.033.351	-	-	-	-	(35)	12.192.897	13.226.213
Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	46.138	46.138
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	46.138	46.138
Impact net	1.033.351	-	-	-	-	(35)	12.146.759	13.180.075

In moneda functionala (EUR)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>0-3 luni</u>	<u>3-6 luni</u>	<u>6-12 luni</u>	<u>1-5 ani</u>	<u>>5 ani</u>	<u>Pierderi de credit asteptate</u>	<u>Fara dobanda</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	458.187	-	-	-	-	(26)	81.143	539.304
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	2.328.038	2.328.038
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	1.596	1.596
Total active financiare sezitive la dobanzi	458.187	-	-	-	-	(26)	2.410.777	2.868.938
Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	10.163	10.163
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	10.163	10.163
	-	-	-	-	-	-	-	-
Impact net	458.187	-	-	-	-	(26)	2.400.614	2.858.775

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>0-3 luni</u>	<u>3-6 luni</u>	<u>6-12 luni</u>	<u>1-5 ani</u>	<u>>5 ani</u>	<u>Pierderi de credit asteptate</u>	<u>Fara dobanda</u>	<u>Total</u>
Numerar si depozite bancare	2.279.069	-	-	-	-	(128)	403.610	2.682.551
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	11.579.893	11.579.893
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	7.937	7.937
Total active financiare sezitive la dobanzi	2.279.069	-	-	-	-	(128)	11.991.440	14.270.381
Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	50.552	50.552
Total datorii financiare senzitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	50.552	50.552
	-	-	-	-	-	-	-	-
Impact net	2.279.069	-	-	-	-	(128)	11.940.888	14.219.829

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.

In moneda functionala (EUR)

31 decembrie 2025	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	266.962	-	-	-	-	(7)	266.955
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	2.325.414	-	-	-	-	-	2.325.414
Alte active financiare	1.770	-	-	-	-	-	1.770
Total active financiare	2.594.146	-	-	-	-	(7)	2.594.139
Datorii financiare	9.049	-	-	-	-	-	9.049
Total datorii financiare	9.049	-	-	-	-	-	9.049
Excedent / (deficit) de lichiditate	2.585.097	-	-	-	-	(7)	2.585.090

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2025	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	1.361.102	-	-	-	-	(35)	1.361.068
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	11.856.122	-	-	-	-	-	11.856.122
Alte active financiare	9.024	-	-	-	-	-	9.024
Total active financiare	13.226.249	-	-	-	-	(35)	13.226.214
Datorii financiare	46.138	-	-	-	-	-	46.138
Total datorii financiare	46.138	-	-	-	-	-	46.138
Excedent / (deficit) de lichiditate	13.180.111	-	-	-	-	(35)	13.180.076

In moneda functionala (EUR)

31 decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	539.330	-	-	-	-	(26)	539.304
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	2.328.038	-	-	-	-	-	2.328.038
Alte active financiare	1.596	-	-	-	-	-	1.596
Total active financiare	2.868.963	-	-	-	-	(26)	2.868.937
Datorii financiare	10.163	-	-	-	-	-	10.163
Total datorii financiare	10.163	-	-	-	-	-	10.163
Excedent / (deficit) de lichiditate	2.858.800	-	-	-	-	(26)	2.858.774

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	≥5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	2.682.679	-	-	-	-	(128)	2.682.551
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	11.579.893	-	-	-	-	-	11.579.893
Alte active financiare	7.937	-	-	-	-	-	7.937
Total active financiare	14.270.509	-	-	-	-	(128)	14.270.381
Datorii financiare	50.552	-	-	-	-	-	50.552
Total datorii financiare	50.552	-	-	-	-	-	50.552
Excedent / (deficit) de lichiditate	14.219.957	-	-	-	-	(128)	14.219.829

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 atribuabila investitorilor se schimba zilnic datorita noilor subscrieri si rascumparari de unitati de fond precum si ca urmare a performantelor inregistrate de Fond. Obiectivele Fondului in ceea ce priveste managementul capitalului presupun asigurarea continuitatii activitatii astfel incat randamentele obtinute de investitori sa fie mentinute sau 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 valutare, 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.

Instrumentele financiare sunt incadrate pe trei nivele:

- Nivelul 1 - Include instrumente cotate pe pietele active pentru active sau datorii identice. Preturile cotate trebuie sa fie disponibile imediat si cu o regularitate suficienta, fiind determinate de o piata/index activ, reprezentand tranzactii actuale, efectuate in conditii normale de piata.

•Nivelul 2 - Include instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare, unde toate intrarile importante folosite in modelul de evaluare pot fi observabile pentru un activ sau o datorie, fie direct (ex: preturi), fie indirect (adica derivate din preturi);

•Nivelul 3 - Instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare unde intrarile importante nu sunt observabile pe piata (intrari neobservabile).

Pe Nivelul 1 se incadreaza instrumentele financiare care au piata activa, sau instrumentele financiare (cu venit fix-obligațiunile) care au pret MID/BVAL. Pe Nivelul 2 se incadreaza instrumentele financiare care nu au piata activa, inclusiv se incadreaza instrumentele financiare (cu venit fix-obligațiunile) la care valoarea justa se determina intern prin conventia bazata pe ratingurile emitentilor, respectiv si instrumentele cu preturi de evaluare diseminate de intermediari. Pe Nivelul 3 se incadreaza toate instrumentele financiare pentru care nu exista date observabile.

Fondul BT Real Estate deține acțiuni tranzacționate în mod activ pe piețe reglementate din UE,UK și SUA (denominate în EUR, GBP și USD), recunoscute la Nivel 1.

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

In moneda functionala (EUR)

31 decembrie 2025	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	2.325.414	-	-	2.325.414
Actiuni	2.325.414	-	-	2.325.414
Obligatiuni	-	-	-	-
Unitati de fond	-	-	-	-

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2025	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	11.856.122	-	-	11.856.122
Actiuni	11.856.122	-	-	11.856.122
Obligatiuni	-	-	-	-
Unitati de fond	-	-	-	-

In moneda functionala (EUR)

31 decembrie 2024	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	2.328.038	-	-	2.328.038
Actiuni	2.328.038	-	-	2.328.038
Obligatiuni	-	-	-	-
Unitati de fond	-	-	-	-

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2024	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, din care:	11.579.893	-	-	11.579.893
Actiuni	11.579.893	-	-	11.579.893
Obligatiuni	-	-	-	-
Unități de fond	-	-	-	-

Tabelul următor rezumă valorile juste ale acelor active și datorii financiare care nu sunt prezentate la valoarea justă în situația poziției financiare a Fondului. Fondul estimează pentru creanțe și datorii financiare ca valoarea lor contabilă este egală cu valoarea justă.

În situația în care valorile juste ale instrumentelor de capital și celor de datorie purtătoare de dobândă care sunt listate la data raportării, se bazează pe prețurile de piață cotate fără nici o deducere pentru costuri aferente tranzacției, instrumentele sunt incluse în nivelul 1 al ierarhiei.

In moneda functionala (EUR)

31 Decembrie 2025	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Numerar și depozite bancare	266.955	-	266.955
Alte active financiare	-	1.770	1.770
Total active financiare	266.955	1.770	268.725
Datorii financiare	-	9.049	9.049
Total datorii financiare	-	9.049	9.049

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2025	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Numerar și depozite bancare	1.361.068	-	1.361.068
Alte active financiare	-	9.024	9.024
Total active financiare	1.361.068	9.024	1.370.092
Datorii financiare	-	46.138	46.138
Total datorii financiare	-	46.138	46.138

In moneda functionala (EUR)

31 Decembrie 2024	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Numerar și depozite bancare	539.304	-	539.304
Alte active financiare	-	1.596	1.596
Total active financiare	539.304	1.596	540.900
Datorii financiare	-	10.163	10.163
Total datorii financiare	-	10.163	10.163

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2024	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Numerar și depozite bancare	2.682.551	-	2.682.551
Alte active financiare	-	7.937	7.937
Total active financiare	2.682.551	7.937	2.690.488
Datorii financiare	-	50.552	50.552
Total datorii financiare	-	50.552	50.552

11.13 Riscul de credit

Riscul de emitent (nesistematic) reprezintă riscul modificării pretului unor anumite instrumente financiare datorită evoluției unor factori specifici acestora. Pentru acțiuni, riscul de credit este indirect, referindu-se la falimentul companiei în sine și la pierderile potențiale totale pentru deținătorii de acțiuni. Fondul este, de asemenea, expus la riscul de credit al contrapartidei pentru soldurile de numerar și depozite bancare și alte active financiare.

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

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

Astfel, Fondul utilizează, în funcție de caracteristicile debitorului/emitentului, instrumente adecvate de diminuare a riscului de credit și, totodată, urmărește în permanență evoluția financiară a acestuia. Până în prezent, Fondul nu a utilizat instrumente financiare derivate de credit pentru a reduce riscul de credit aferent expunerii față de vreun debitor. Expunerea maximă la riscul de credit la data de 31 decembrie este valoarea contabilă a conturilor

12. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma 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, OUG 32/2012, 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 salariale BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercitiul financiar 2025, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

<u>Indicatori/sume brute</u>	<u>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</u>	<u>Număr beneficiari</u>
<u>1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)</u>	10.603.815	12.291.311	102.566	60
Remunerații fixe	9.875.807	9.875.807	-	59
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	728.008	2.415.504	-	45
- numerar	634.783	1.499.810	-	45
- alte forme (unități de fond, avantaj salarial în natura)	93.225	915.694	102.566	20

Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	7.909.146	9.332.675	102.566	28
A. Membri CA/CS, din care	215.415	215.415	-	3
Remunerații fixe	215.415	215.415	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	-	-	-	-
- numerar	-	-	-	-
- alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	-	-	-	-
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
B. Directori/membri Directorat, din care:	1.456.509	1.799.821	102.566	3
Remunerații fixe	1.363.284	1.363.284	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	93.225	436.537	102.566	3
- numerar	-	222.863	-	3
- alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	93.225	213.674	102.566	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)	708.386	788.609	-	3
Remunerații fixe	622.045	622.045	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	86.341	166.564	-	3
- numerar	86.341	86.341	-	3
- alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	-	80.223	-	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
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)	5.528.836	6.528.830	-	19
Remunerații fixe	5.140.118	5.140.118	-	18
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	388.718	1.388.712	-	19
- numerar	388.718	766.915	-	19
- alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	-	621.797	-	16
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	-	-	-	-

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

- Sef Compartiment 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 Economic
- Director Marketing si Vanzari
- Director Departament Strategie si Dezvoltare
- Director Investitii
- Director Directie Operatiuni
- Manager Tehnologia Informatiilor si Comunicatii
- Analist Investitii
- Sef Departament Plasamente
- Sef Departament Marketing si Distributie
- Sef Departament Inregistrare Operatiuni
- Sef Serviciu Financiar Contabilitate
- Manager Fond
- Manager de Zona
- Specialist Gestiune Furnizori si Echipamente
- Manager Proiecte

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 investitii administrate, respectiv aplicarea unor practici de remunerare care promovează și sunt compatibile cu o administrare solidă și eficace a riscurilor, care nu încurajează asumarea unor riscuri excesive, care nu sunt incompatibile cu prevederile documentelor constitutive ale fondurilor de investiții administrate și nu afectează obligația societății de a acționa în interesul investitorilor acestora.

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

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

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

Criteriile 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. Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

Politicile 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:

a. componenta fixă : salariul de bază, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Munca, prima de vacanță (o singură dată pe an), pensie facultativă privată (pilon III), asigurare medicală în funcție de opțiunea angajaților ,¹, prima pentru pensionare la limită de vârstă/pensionare de invaliditate sau pensionare anticipată, alte tipuri de indemnizații fixe, ajutoare sociale, servicii de sănătate

b. componenta variabilă, structurată astfel:

Componenta variabilă standard

Prime anuale de performanță

Prime periodice pentru atingerea/depășirea obiectivelor pe termen scurt

Prime pentru proiecte speciale

Componenta variabilă extraordinară

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2025, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2025. Modificările intervenite în cursul anului 2025 au vizat alinierea la prevederile de Grup.

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

Pe parcursul anului 2025, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

13. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

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

Comisionul incasat de catre Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond In baza contractului de depozitare este structurat si calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al Fondului si este de maxim 0.1% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul platit Depozitarului pentru serviciile prestate se efectueaza lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Onorariile Depozitarului pentru exercitiul financiar 2025 s-au ridicat la suma de 2.940 EUR (14.822 RON) (2024:3.001 EUR (14.930 RON)).

¹ Începând cu luna decembrie 2020

Onorariile Depozitarului de plata la 31 decembrie 2025 insumeaza 158 EUR (805 RON) (2024: 170 EUR(846 RON)).

14. INFORMATII PRIVIND PARTILE AFILIATE

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

a) Societatea de Administrare a Fondului

Societatea de administrare a Fondului este BT Asset Management SAI SA („Administratorul). Administratorul, conform prospectului Fondului, are dreptul la comisioane (onorarii) de administrare pentru serviciile prestate de maxim 0.2% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului, valoarea curenta a acestuia fiind de 0.2%.

Cheltuiala cu comisionul lunar, inregistrata in 2025 si in 2024 este prezentata in nota 8.

Comisionul de administrare se plateste lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Comisioanele de administrare de plata la 31 decembrie 2025 insumeaza 5.216 EUR (26.595 RON) (31 decembrie 2024: 5.714 EUR (28.423 RON)).

b) Parintele final al Societatii de Administrare a Fondului

Parintele final al BT Asset Management SAI SA este Banca Transilvania - a se vedea nota 3 pentru prezentarea soldurilor inregistrate cu banca la 31 decembrie 2025, respectiv 31 decembrie 2024.

In conformitate cu prevederile IAS 24 – Prezentarea informatiilor privind partile afiliate, personalul din conducerea cheie reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, direct sau indirect, inclusiv membrii conducerii executive si neexecutive.

Personalul cheie al Societatii de administrare a Fondului este compus din:

- Presedintele si membrii consiliul de administratie
- Membrii conducerii executive formata din: Directorul General, Directorul General Adjunct Operatiuni si Directorul General Adjunct Vanzari
- Membrii conducerii neexecutive formata din: Director Economic, Director Investitii, Sef Compartiment Conformitate si Administratorul De Risc.

Remuneratiile acordate personalului din conducerea cheie cuprind totalitatea beneficiilor pe termen scurt si, dupa caz, alte beneficii acordate in schimbul serviciilor prestate, si includ in principal:

- salarii si indemnizatii fixe
- bonusuri si alte stimulente pe termen scurt
- alte beneficii de natura salariala.

Remuneratiile personalului din conducerea cheie sunt stabilite in conformitate cu politicile de remunerare ale societatii, aprobate de organele de conducere competente si sunt aliniate cu responsabilitatile, experienta profesionala si performanta individuala, precum si cu obiectivele pe termen lung ale societatii.

Societatea nu a acordat imprumuturi, garantii sau alte beneficii financiare personalului din conducerea cheie.

Indicatori/sume brute	2025	2024
1. Remuneratii acordate intregului personal cheie SAI/AFIA	4.384.171	3.799.226
Remuneratii fixe	3.408.928	2.977.432
Remuneratii variabile	975.243	821.794
2. Remuneratii acordate personalului cheie al SAI/AFIA		
A. Membri CA/CS, din care	215.415	100.924
Remuneratii fixe	215.415	100.924
Remuneratii variabile	-	-
B. Directori/membri Directorat, din care:	1.799.821	1.384.043
Remuneratii fixe	1.363.284	1.093.445
Remuneratii variabile	436.537	290.598
C. Persoane cu functii de conducere care influenteaza semnificativ deciziile	2.368.935	2.314.259
Remuneratii fixe	1.830.229	1.783.063
Remuneratii variabile	538.706	531.196

15. EVENIMENTE ULTERIOARE

In data de 28.02.2026 mediul geopolitic international a fost marcat de o escaladare semnificativa a conflictului din Orientul Mijlociu, generata de actiuni militare directe implicand Statele Unite ale Americii si Israelul, pe de o parte, si Republica Islamica Iran, pe de alta parte. Aceste evolutii au condus la o crestere accentuata a incertitudinii geopolitice la nivel global si au determinat episoade de volatilitate pe pietele financiare internationale, inclusiv pe pietele de capital, pietele valutare si pietele de marfuri, in special in sectorul energetic.

Ca urmare a acestor evolutii, au fost inregistrate fluctuatii semnificative ale preturilor materiilor prime, in special ale petrolului si gazelor naturale, precum si o crestere a aversiunii la risc a investitorilor, cu potential impact asupra costurilor de finantare, lanturilor de aprovizionare si evaluarii activelor la nivel international.

Conducerea Societatii de administrare a Fondului a analizat aceste evenimente din perspectiva cerintelor Standardelor Internationale de Raportare Financiara si a concluzionat ca acestea reprezinta evenimente ulterioare datei raportarii care nu conduc la ajustarea valorilor recunoscute in situatiile financiare la 31 decembrie 2025, intrucat conditiile care au generat aceste evolutii au aparut ulterior datei de raportare.

De asemenea, conducerea Societatii de administrare a Fondului a evaluat impactul potential al acestor evenimente asupra continuitatii activitatii (going concern) si a concluzionat ca, la data aprobarii acestor situatii financiare, Fondul dispune de resurse financiare adecvate si nu exista incertitudini semnificative care sa genereze indoielei cu privire la capacitatea Fondului de a-si continua activitatea in viitorul previzibil. Situatiile financiare au fost intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii.

Avand in vedere natura dinamica si imprevizibila a contextului geopolitic international, conducerea Societatii de administrare a Fondului monitorizeaza in mod continuu evolutia conflictului si a conditiilor economice asociate si va evalua, in functie de modul de evolutie al acestora, potentialele efecte asupra

activitatii, performantei financiare, pozitiei financiare si fluxurilor de trezorerie ale Fondului in perioadele viitoare

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

**BT Real
Estate
Raport
anual
2025**



Prezentare BT Real Estate

Fondurile deschise de investiții reprezintă o modalitate eficientă de plasare a sumelor disponibile, fiind accesibile oricărei persoane fizice sau juridice, în condițiile documentelor constitutive ale acestora. 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 2025 și evoluția acestuia în decursul anului 2025. 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.. Persoanele interesate devin investitori ai Fondului după ce au luat la cunoștință de conținutul Prospectului de Emisiune și al Documentului cu Informații Esențiale destinate Investitorilor, 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 /Mobile 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).

Totodată, 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) și a Nasdaq (www.nasdaq.com) din Statele Unite ale Americii, respectiv a London Stock Exchange (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 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 percepe comisioane de răscumpărare.

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

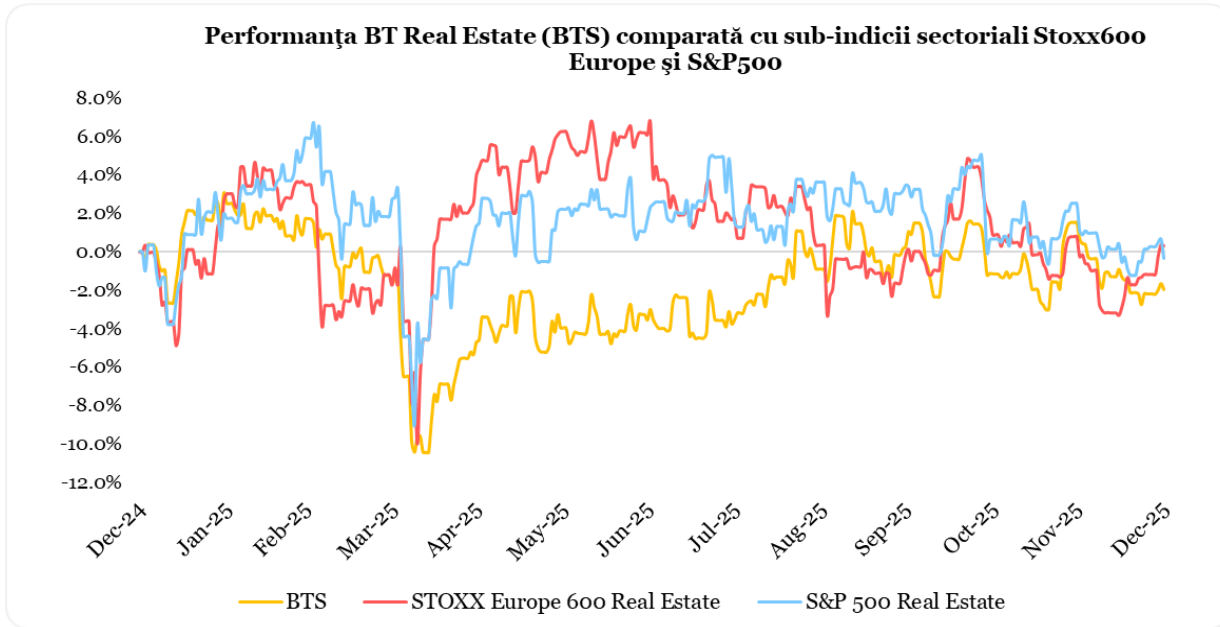
Obiectivele BT Real Estate

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. Informatii despre indice se pot gasi la <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/real-estate-select-sector-index/#overview>.

Graficul de mai jos reflecta performanța unităților de fond BT Real Estate care, în 2025, au înregistrat o scădere de 1.98%, față de sub-indicii sectoriali Stoxx600 Real Estate -0.35%, respectiv S&P500 Real Estate +0.31%.



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 2025), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 24 de emitenți reprezentând în total 89.71% din active, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

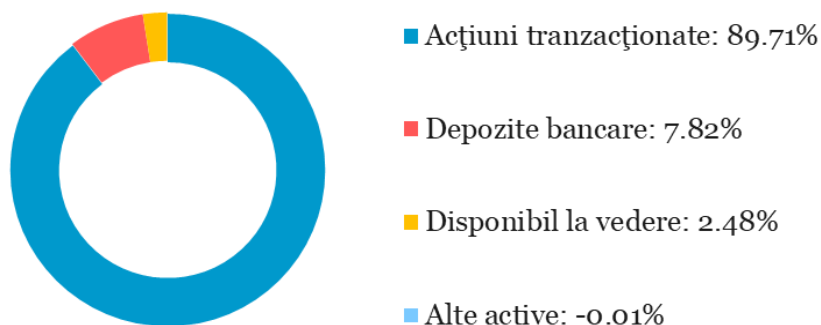
Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2025

Emitent	Simbol/ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Moneda preț	Valoare actualizată (echiv.EUR)	Pondere în activ
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	4,500	52.00	EUR	234,000	9.03%
PulteGroup Inc	US7458671010	1,930	117.26	USD	192,719	7.43%
One United Properties SA	ROJ8YZPDHWW8	30,970	29.75	RON	180,711	6.97%
CTP NV	NL00150006R6	8,900	17.84	EUR	158,776	6.13%
Prologis Inc	US74340W1036	1,290	127.66	USD	140,237	5.41%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	7,600	18.94	USD	122,578	4.73%
Barratt Redrow PLC	GB0000811801	24,442	3.81	GBP	106,577	4.11%
DR Horton Inc	US23331A1097	850	144.03	USD	104,253	4.02%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	3,180	36.76	USD	99,545	3.84%

Carmila SA	FR0010828137	5,800	17.00	EUR	98,600	3.80%
					1,437,996	55.48%

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

BT REAL ESTATE la 31.12.2025



Contextul de piață în perioada de raportare

Anul 2025 a fost unul favorabil pentru piețele de acțiuni, cu evoluții solide atât la nivel global, cât și în piețele emergente. Indicii majori au înregistrat creșteri consistente (BET-TR +55%, S&P 500 +16%, STOXX 600 +17%), iar piețele din Europa au avut o performanță relativ mai bună decât cea a SUA, în principal datorită expunerii mai reduse la sectorul tehnologic.

La scurt timp după preluarea mandatului, noua administrație din SUA a anunțat o serie de propuneri economice menite să reducă deficitul comercial prin introducerea unor tarife care să stimuleze relocarea producției în SUA. Pe măsură ce investitorii au înțeles că aceste tarife reprezintă mai degrabă un instrument de negociere decât măsuri cu aplicare imediată, volatilitatea piețelor a crescut semnificativ. În aprilie, indicele S&P 500 a scăzut cu aproape 20% față de maxime, însă ulterior, odată ce stilul de comunicare al administrației a devenit mai previzibil, piețele s-au stabilizat și au recuperat puternic, înregistrând un avans de aproximativ 50% față de minimele din aprilie.

La nivel sectorial, un fenomen notabil a fost subperformanța companiilor mari de tehnologie, în special în a doua parte a anului. Investitorii au început să se întrebe dacă investițiile masive în AI – de ordinul sutelor de miliarde de dolari – vor genera randamente adecvate. Ritmul accelerat al inovației în AI și lipsa vizibilității privind viitorii câștigători ai acestei transformări au generat incertitudine. Pe măsură ce aplicațiile AI au devenit mai clare, au apărut presiuni asupra unor

industrii întregi: producătorii de software, firmele de consultanță și companiile de outsourcing au fost printre primele afectate, fiind puse sub semnul întrebării modelele de business care au funcționat în ultimele decenii. Creșterea productivității prin AI ar putea avea, în timp, implicații importante asupra pieței muncii și asupra societății în ansamblu.

Ațiunile europene au beneficiat de expunerea mai redusă la sectorul tehnologic, iar la nivel de sectoare, băncile au fost câștigătorul clar al anului (+67%), ajungând la cele mai ridicate evaluări de după Marea Criză Financiară. Au urmat materiile prime (+28%) și utilitățile (+28%). Cele mai slabe evoluții au fost înregistrate de sectorul media (-15%), chimic (-7%) și auto (-5%).

În România, indicele BET a avut o performanță surprinzător de bună, în ciuda contextului extern volatil și a factorilor locali negativi (alegeri prezidențiale, situație bugetară dificilă). Din cele 20 de companii din indice, 18 au înregistrat creșteri (Transgaz +185%, Transelectrica +104%, Electrica +99%), iar doar două au scăzut (Sphera -1%, Antibiotice -5%).

Piețele obligațiunilor au fost, de asemenea, mai volatile decât în mod obișnuit. Obligațiunile SUA nu au mai funcționat ca activ de refugiu tradițional în perioadele de incertitudine, iar randamentul titlurilor pe 10 ani a oscilat între 4% și 4,5%, fără o direcție clară. Incetinirea creșterii economice și scăderea inflației ar fi justificat randamente mai mici, însă nivelul ridicat al datoriei publice a exercitat presiuni în sensul creșterii dobânzilor. În Germania, randamentele titlurilor pe 10 ani au crescut cu 49 puncte de bază, până la 2,86%, pe fondul anticipațiilor privind o ofertă mai mare de datorie necesară finanțării cheltuielilor militare și a unei posibile diminuări a prezenței SUA în Europa.

În România, randamentele au crescut semnificativ în primele cinci luni, atingând un maxim de aproximativ 8,5% pe maturitatea de 10 ani, pe fondul deficitului bugetar ridicat și al incertitudinii politice. Ulterior, măsurile anunțate de noul guvern au calmat piețele, iar randamentele au scăzut la aproximativ 6,75% la finalul anului, cu 60 puncte de bază sub nivelul din 2024. Piețele și agențiile de rating acordă, deocamdată, încredere programului guvernamental.

Pe piețele de mărfuri, aurul a atins un nou maxim istoric (peste 4.300 USD/uncie, +75% în 2025), în timp ce petrolul Brent a scăzut cu 18%. Prețurile materiilor prime agricole au avut scăderi moderate (grâu -8%, porumb -4%), iar metalele industriale au înregistrat creșteri puternice (cupru +42%, aluminiu +17%, oțel +32%). Pe piața valutară, dolarul a avut o evoluție slabă, depreciindu-se cu 13% față de euro.

Macro zona EURO:

Economia zonei euro a crescut cu 1,5% în 2025, cu un prim semestru volatil. Inflația de bază a scăzut la 2,3% la finalul anului, de la 2,7% în 2024. Rata șomajului s-a redus marginal la 6,2%. BCE a redus dobânda de referință cu 100 puncte de bază, până la 2,15%, în prima parte a anului, menținând-o ulterior neschimbată. Pentru 2026–2027, se anticipează o creștere economică moderată (1,2% și 1,4%), o inflație apropiată de 2% și o politică monetară stabilă.

Macro SUA:

Economia SUA a crescut cu 2,2% în 2025, sub nivelul de 2,8% din 2024. Evoluția trimestrială a fost neuniformă: un început slab (-0,6%) din cauza majorării tarifelor comerciale, urmat de trimestrele 2 și 3 cu creșteri anualizate de 3,8% și 4,4%, susținute de consum. În trimestrul 4, economia a încetinit din cauza unui blocaj prelungit al administrației. Inflația PCE de bază a fost de 2,8% (față de 2,9% în 2024). Rata șomajului a crescut la 4,4% în decembrie (de la 4,1% în 2024), iar câștigul mediu orar a avansat cu 3,7% (față de 4,1% în 2024). Crearea de locuri de muncă s-a redus semnificativ, la aproximativ 15.000/lună (față de 122.000/lună în 2024), ceea ce a dus la cea mai slabă creștere a veniturilor salariale totale din perioada post-pandemie.

Datoria publică a crescut cu 6,3%, până la 38,5 trilioane USD, iar cheltuielile cu dobânzile au ajuns la 3,15% din PIB, un nivel ridicat istoric. Deși FED a redus dobânda de referință cu 75 puncte de bază, până la 3,75%, banca centrală s-a confruntat cu presiuni politice pentru noi reduceri, în principal pentru diminuarea costurilor de finanțare ale guvernului. Pentru 2026, se anticipează o accelerare moderată a economiei (+2,4%), o scădere marginală a inflației PCE de bază (2,7%) și două reduceri de dobândă, până la 3,25%.

Macro România:

Economia României a crescut cu 0,6% în 2025 (față de 0,9% în 2024), intrând în recesiune în a doua parte a anului, pe fondul majorărilor de taxe necesare consolidării fiscale. Sub presiunea piețelor și a agenților de rating, deficitul bugetar a fost redus la 7,65% din PIB (de la 8,6% în 2024), cu un obiectiv de aproximativ 6% pentru 2026. Creșterea economică modestă din ultimii trei ani contrastează cu deficitele bugetare ridicate.

Inflația a accelerat la 9,7% în 2025 (de la 5,1% în 2024), creșterile fiind generalizate: alimente +7,8%, nealimentare +10,5%, servicii +11%. Spre finalul anului, inflația a dat semne de stabilizare, fiind așteptată o scădere accentuată în semestrul al doilea din 2026. BNR a menținut dobânda de referință pe tot parcursul anului, însă piețele anticipează o reducere de cel puțin 50 puncte de bază până la finalul lui 2026. Salariul real a scăzut cu 5,3% (salariul nominal +4,8% față de +11,1% în 2024), ceea ce a dus la reducerea consumului. Un efect pozitiv a fost temperarea creșterii deficitului comercial, care a avansat cu doar 2% an/an. Creditul neguvernamental a încetinit la 6,2% (față de 8,8% în 2024), în principal din cauza creditării companiilor (+3,5%).

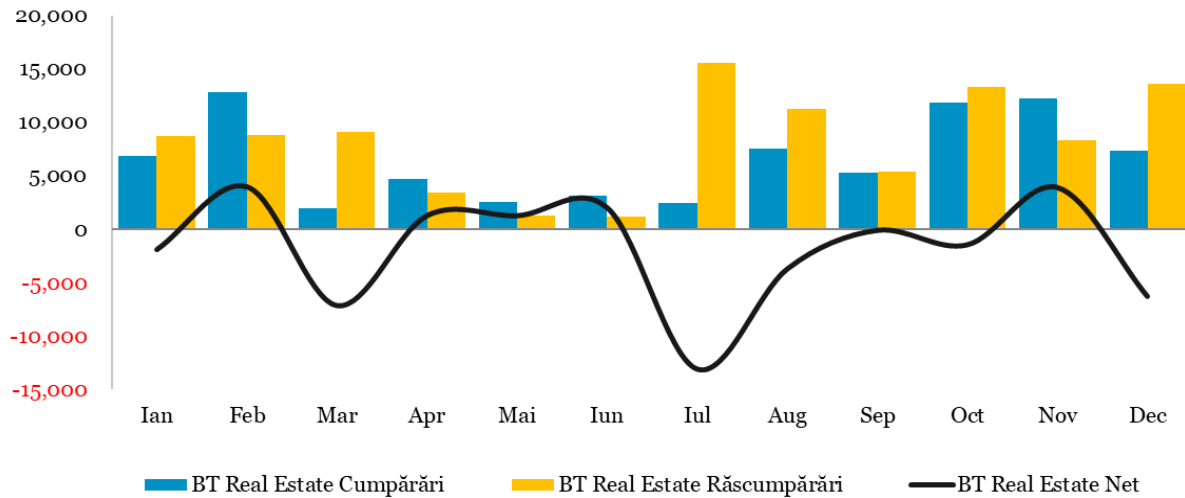
Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2025

Activul net¹ al Fondului la data de 31 decembrie 2025 a fost de 2,584,884.92 EUR, și a scăzut cu 9.57% față de 2,858,556.70 EUR la aceeași dată a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 254,196.44, în scădere cu 7.8% față de acum un an (275,553.53).

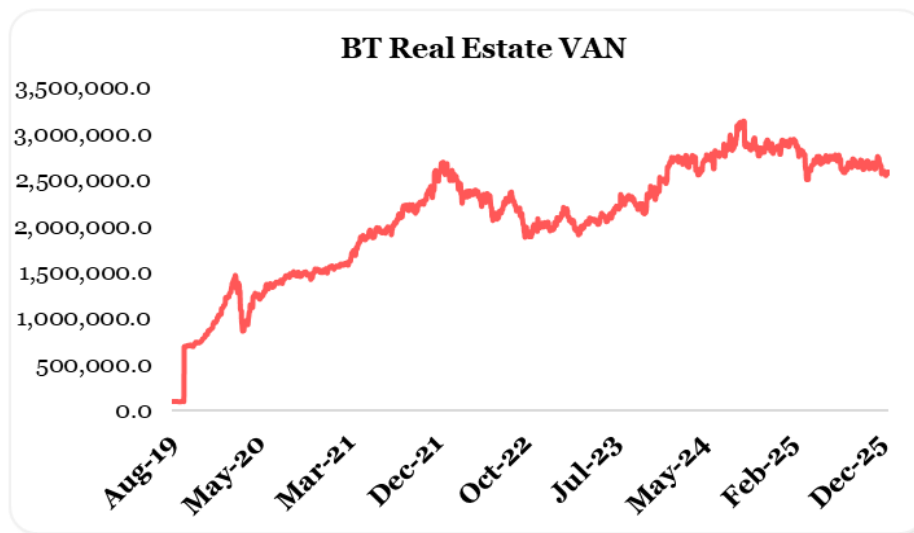
¹ Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu respectarea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

În 2025, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 78,694.01 unități în valoare totală de 808,224.35 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 100,051.10 unități în valoare totală de 1,028,200.99 EUR, rezultând un volum al iesirilor nete de 21,357.09 unități de fond în valoare de 219,976.64 EUR.

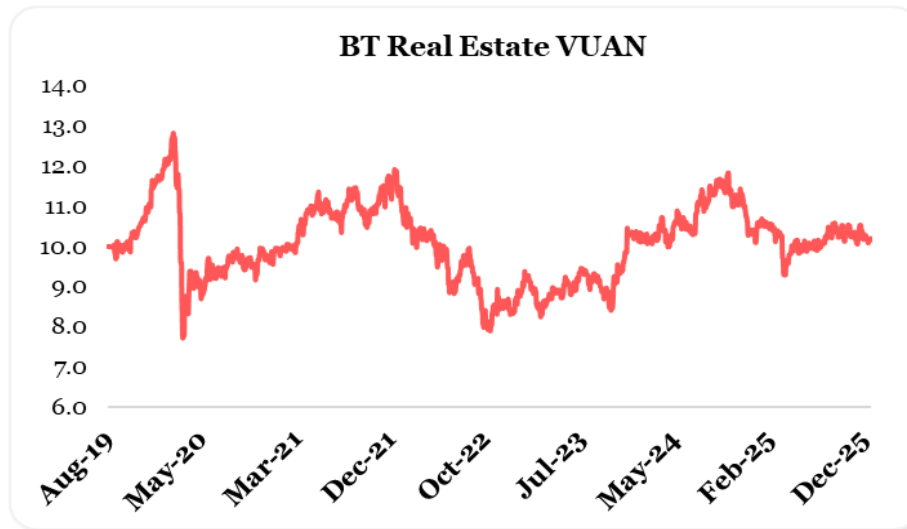
Graficul de mai jos prezintă evoluția lunară a cumpărărilor/răscumpărărilor de unități de fond în perioada raportată.



Evoluția valorii activelor nete¹ de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:



Evoluția valorii unitare a activelor nete¹ de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:



La data de 31 decembrie 2025, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.169 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 10.169 EUR.

Date financiare în perioada de raportare¹ (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 101,998.40 EUR. Pierderea neta a investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de -53,676.28 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 65,403.30 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 2,940.27 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,541,964.16 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 42,913.90 EUR.

Remunerații

BT Asset Management SAI - Remunerație plătită în anul financiar 2025

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma 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 deriva 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 plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2025, defalcat in remuneratii fixe si remuneratii variabile, platite de Administrator personalului sau si numarul beneficiarilor este prezentata in cele ce urmeaza:

<u>Indicatori/sume brute</u>	<u>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</u>	<u>Număr beneficiari</u>
1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	10.603.815	12.291.311	102.566	60
Remunerații fixe	9.875.807	9.875.807	-	59
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	728.008	2.415.504	-	45
Numerar	634.783	1.499.810	-	45
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	93.225	915.694	102.566	20
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	7.909.146	9.332.675	102.566	28
A. Membri CA/CS, din care	215.415	215.415	-	3
Remunerații fixe	215.415	215.415	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	-	-	-	-
- numerar	-	-	-	-
alte forme (cu indicarea separată a fiecărei categorii)	-	-	-	-
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
B. Directori/membri Directorat, din care:	1.456.509	1.799.821	102.566	3
Remunerații fixe	1.363.284	1.363.284	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	93.225	436.537	102.566	3
- numerar	-	222.863	-	3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	93.225	213.674	102.566	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	708.386	788.609	-	3
Remunerații fixe	622.045	622.045	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din	86.341	166.564	-	3

care:				
- numerar	86.341	86.341	-	3
alte forme (unitati de fond)	-	80.223	-	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse in categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****	5.528.836	6.528.830	-	19
Remunerații fixe	5.140.118	5.140.118	-	18
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	388.718	1.388.712		19
- numerar	388.718	766.915	-	19
alte forme (unitati de fond)	-	621.797	-	16
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	-	-	-	-

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

- Șef Compartiment Conformitate
- Administrator Risc
- Auditor Intern

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

- Director Economic
- Director Marketing si Vanzari
- Director Departament Strategie si Dezvoltare
- Director Investitii
- Director Directie Operatiuni
- Manager Tehnologia Informatiilor si Comunicatii
- Analist Investitii
- Sef Departament Plasamente
- Sef Departament Marketing si Distributie
- Sef Departament Inregistrare Operatiuni
- Sef Serviciu Financiar Contabilitate
- Manager Fond
- Manager de Zona
- Specialist Gestiune Furnizori si Echipamente

- Manager Proiecte

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

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

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

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

Criteriile 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. Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

Politicile 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:

a. componenta fixă : salariul de bază, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Munca, prima de vacanță (o singură dată pe an), pensie facultativă privată (pilon III), asigurare medicala în funcție

de opțiunea angajaților , 2, prima pentru pensionare la limită de vârstă/pensionare de invaliditate sau pensionare anticipată, alte tipuri de indemnizații fixe, ajutoare sociale, servicii de sănătate

b. componenta variabilă, structurată astfel:

Componenta variabilă standard

Prime anuale de performanță

Prime periodice pentru atingerea/depășirea obiectivelor pe termen scurt

Prime pentru proiecte speciale

Componenta variabilă extraordinară

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2025, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2025. Modificările intervenite în cursul anului 2025 au vizat alinierea la prevederile de Grup.

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

Pe parcursul anului 2025, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

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

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

În decursul anului 2025, 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.

² Începând cu luna decembrie 2020

Conflictul de interese

În decursul anului 2025, 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.

Informații cu privire la promovarea caracteristicilor de mediu și sociale.

Informațiile referitoare la promovarea caracteristicilor de mediu și sociale de către acest fond e pot găsi în Anexa *“Informare periodică pentru produsele financiare menționate la articolul 8 alineatele (1), (2) și (2a) din Regulamentul (UE) 2019/2088 și la articolul 6 primul paragraf din Regulamentul (UE) 2020/852”*.

Diverse

În cursul semestrului 1, 2025 investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 29.05.2025, referitor la actualizarea documentelor constitutive ale Fondului ca urmare a actualizării numărului de înregistrare al BT Asset Management SAI S.A. la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

În data de 29.09.2025, investitorii Fondului au fost informați referitor la actualizarea componentei Conducerii Executive a societății de administrare, ca urmare a autorizării acesteia de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, prin Autorizația ASF nr.97/26.09.2025.

Prin Nota de informare publicată în data de 17.11.2025, investitorii Fondului au fost informați referitor la faptul că, prin Autorizația ASF nr.137/14.11.2025 a fost autorizată modificarea documentelor constitutive ale Fondului, ca urmare a actualizării acestora în ce privește modificarea criteriilor de selecție a emitenților din portofoliul Fondului în scopul

promovării de caracteristici de mediu și sociale și a extinderii metodelor de efectuare de operațiuni ulterioare aderării la Fond prin intermediul rețelei teritoriale de unități a Băncii Transilvania, astfel încât acestea se pot realiza și prin intermediul aplicației Bancii Transilvania "BT Pay".

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

În cursul anului 2025, BT Asset Management SAI a participat și exercitat dreptul de vot pentru emitentul One United Properties SA, din portofoliul FDI BT Real Estate.

Modalitatea și procedura de vot au fost discutate în cadrul Comitetului de Investiții, votul fiind exercitat prin corespondență. Voturile au fost exprimate cu luarea în considerare atât a intereselor investitorilor fondului, cât și a emitenților în cauză.

Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2025

De la finalul anului până la momentul redactării acestui raport, principalul eveniment ce a avut loc cu impact direct pe piețele de capital la nivel global este izbucnirea războiului din Iran. Impactul său economic e reprezentat de creșterea prețului barilului de petrol întrucat blocarea strâmtorii Hormuz a afectat aprovizionarea cu petrol, ceea ce a determinat dezechilibre majore între cerere și ofertă, această zonă geografică fiind una dintre cele mai intens circulate de către navele petroliere. Creșterea prețului barilului de petrol a dus la o reacție negativă pe piețe, întrucat presupune încetinirea economiei globale, creșterea inflației și posibile creșteri de rată de dobândă de politică monetară în funcție de durata conflictului. La momentul redactării acestui raport, economia nu resimte decât efecte de prima rundă, reprezentate de prețurile la pompă ale carburanților, care au crescut cu valori de până la 30% față de finalul anului precedent. În măsura în care situația va persista, este probabil să apară și efecte de runda a doua, fiind afectate prețurile alimentelor, materiilor prime și ale diferitelor servicii, impactând în mod direct atât cererea, cât și costul de producție al anumitor produse.

Numărul cererilor de răscumpărare primite de la investitori a înregistrat o creștere după izbucnirea războiului, însă are o amplitudine mult mai redusă față de perioade anterioare cu evenimente similare. Pentru fondurile administrate de BT Asset Management SAI , societatea de administrare se asigură în permanență că acestea au rezerve de lichiditate suficiente pentru a onora răscumpărările, în conformitate cu documentele constitutive.

BT Asset Management SAI S.A.

DASCAL Dan,

Director General



Informare periodică pentru produsele financiare menționate la articolul 8 alineatele (1), (2) și (2a) din Regulamentul (UE) 2019/2088 și la articolul 6 primul paragraf din Regulamentul (UE) 2020/852

Denumirea produsului: FDI BT Real Estate

Identificatorul entității juridice:
2549008AG09XAGEBIU59

Caracteristici de mediu și/sau sociale

Acest produs financiar a avut un obiectiv de investiții durabile?

Da

A realizat **investiții durabile cu un obiectiv de mediu:** ____%

în activități economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

în activități economice care nu indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

A realizat **investiții durabile cu un obiectiv social:** ____%

Nu

Acesta a **promovat caracteristicile de mediu/sociale (E/S)** și deși nu a avut ca obiectiv o investiție durabilă, avea o proporție de ____% din investițiile durabile

cu un obiectiv de mediu în activitățile economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

cu un obiectiv de mediu vizând activități economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

cu un obiectiv social

A promovat caracteristici E/S, dar **nu a realizat investiții durabile**

În ce măsură au fost îndeplinite caracteristicile de mediu și/sau sociale promovate de acest produs financiar?

Investițiile BT Real Estate sunt orientate către o economie cu consum redus de cărbune în care se respectă drepturile omului.

Activitatea de investiții promovează caracteristici de mediu sau sociale sau o combinație a acestor caracteristici iar investițiile în acest sens, pot fi făcute doar în acțiuni admise la tranzacționare.



Principalele efecte negative reprezintă impacturile negative cele mai semnificative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate legați de aspectele de mediu, sociale și cele legate de personal, de respectarea drepturilor omului, chestiuni legate de combaterea corupției și a dării mita.

Sunt luați în considerare: (i) emitenți care contribuie la tranziția către o economie cu intensitate redusă a emisiilor de carbon prin eliminarea expunerilor în societăți care își desfășoară activitatea în sectorul extracției de cărbune, a tehnologiilor/dezvoltărilor imobiliare necesare extracției de cărbune; (ii) emitenți care promovează aspecte sociale și aspecte legate de personal; (iii) emitenți care nu expun Fondul la arme și activități controversate.

Ce performanța au avut indicatorii de durabilitate?

N/A – Fondul nu urmarește indicatori de durabilitate

... și în comparație cu perioadele anterioare?

N/A – Nu există perioade anterioare pentru comparație

Care au fost obiectivele investițiilor durabile pe care produsul financiar le-a realizat parțial și cum a contribuit investiția durabilă la îndeplinirea acestor obiective?

N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile

In ce mod investițiile durabile pe care produsul financiar le-a realizat parțial nu au adus prejudicii semnificative niciunui obiectiv de investiții durabile de mediu sau social?

N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile



Cum a luat în considerare acest produs financiar principalele efecte negative asupra factorilor de durabilitate?

N/A – Produsul financiar nu ia în considerare principalele efecte negative asupra factorilor de durabilitate.

Care au fost principalele investiții ale acestui produs financiar?

Cele mai mari investiții	Sector	%Active	Tara
Buzzi Unicem SpA	Materiale	8.30%	Italia
PulteGroup Inc	Dezvoltator Imobiliar Management	7.10%	SUA
CTP NV	Imobiliar	5.86%	Olanda
ONE	Dezvoltator Imobiliar	5.42%	Romania
DR Horton Inc	Dezvoltator Imobiliar	4.91%	SUA
Prologis Inc	REIT	4.77%	SUA
Sabra Health Care REIT Inc	REIT	4.49%	SUA
Barratt Redrow PLC	Dezvoltator Imobiliar	4.33%	UK
STAG Industrial Inc	REIT	3.69%	SUA
Carmila SA	REIT	3.68%	Franta
VICI Properties Inc	REIT	3.64%	SUA
Lennar Corp	Dezvoltator Imobiliar	3.57%	SUA
Meritage Homes Corp	Dezvoltator Imobiliar	3.54%	SUA
Realty Income Corp	REIT	3.14%	SUA
Kimco Realty Corp	REIT	2.98%	SUA

S

P

Lista include investițiile care reprezintă **cea mai mare parte a investițiilor** aferente produsului financiar în cursul perioadei de referință, care este: 01.01.2025-31.12.2025



Indicatorii de durabilitate măsoară modul în care sunt îndeplinite caracteristicile sociale sau de mediu promovate de produsul financiar.

rocentele de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investitiilor avand ca date de referinta finalul trimestrelor I, II, III si IV al anului 2025.

Care a fost proporția investițiilor legate de durabilitate?

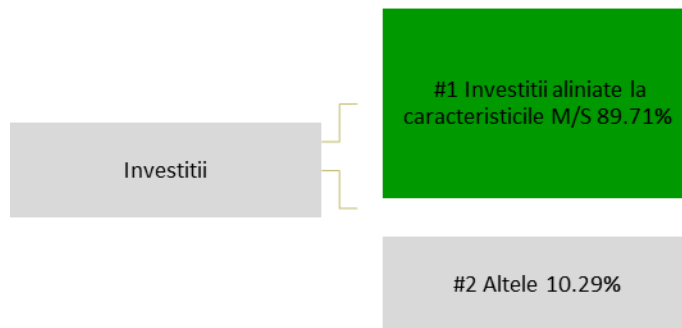
N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Care a fost alocarea activelor?

Fondul BT Real Estate s-a angajat să mențină investiții aliniate la caracteristicile M/S în proporție de minim 52.5% din activele sale totale (procentul reprezintă 70% din procentul minim care poate fi investit în acțiuni)

În perioada dintre 31.12.2024 și 31.12.2025, proporția minimă a activelor BT Real Estate investite pentru promovarea de caracteristici de mediu sau sociale a fost de 75%.

La data de 31.12.2025, alocarea activelor a fost următoarea:



Categoria #1 Investitii aliniate la caracteristicile M/S acopera investițiile produsului financiar utilizate pentru a indeplini caracteristicile sociale sau de mediu promovate de produsul financiar.

Categoria #2 Altele acoperă investițiile în activități economice care nu sunt aliniate la caracteristicile de mediu sau sociale și nici nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate investiții durabile din punct de vedere al mediului, respectiv investiții în acțiuni tranzacționate, altele decât cele eligibile pentru promovarea caracteristicilor de mediu sau sociale sau a unei combinații a acestor caracteristici., instrumente cu venit fix sau instrumente ale pieței monetare lichide.

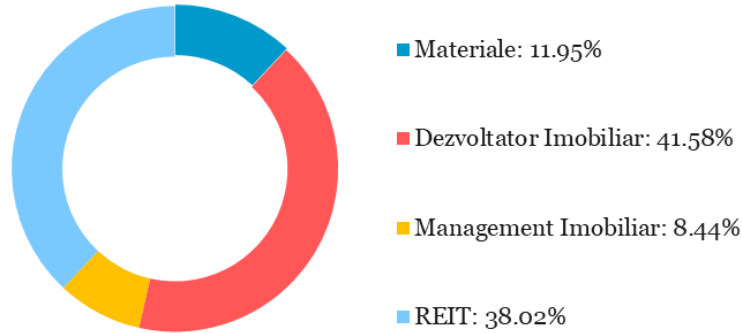
In ce sectoare economice au fost realizate investițiile?

Activitățile de facilitare permit în mod direct altor activități să aducă o contribuție substanțială la un activ de mediu.

Activitățile de tranziție sunt activități pentru care nu sunt încă disponibile alternative cu emisii scăzute de dioxid de carbon și care, printre altele, au niveluri de emisii de gaze cu efect de seră care corespund celor mai bune performanțe

Alocarea activelor descrie ponderea investițiilor în active specifice.

Sectoare Economice



Procentele de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investitiilor avand ca date de referinta finalul trimestrelor I,II, III si IV al anului 2025.

Sunt investiții durabile cu un obiectiv de mediu care **nu iau în considerare criteriile** pentru activitățile economice durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul Regulamentului (UE) 2020/852.

În ce măsură au fost investițiile durabile cu un obiectiv de mediu alinate cu taxonomia UE?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor in activități de tranziție și de facilitare?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Cum s-a comparat procentul investițiilor care au fost alinate la taxonomia UE cu perioadele de referință anterioare?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor durabile cu un obiectiv de mediu care nu a fost aliniat la taxonomia UE?

N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor durabile din punct de vedere social?

N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Ce investiții au fost incluse la categoria "altele", care a fost scopul acestora și au existat garanții de mediu sau sociale minime?

Categoria „altele” acoperă investițiile în activități economice care nu sunt alinate la caracteristicile de mediu sau sociale și nici nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate investiții durabile din punct de vedere al mediului, respectiv investiții în acțiuni tranzacționate, altele decât cele eligibile pentru promovarea caracteristicilor de mediu sau sociale sau a unei combinații a acestor caracteristici., instrumente cu venit fix sau instrumente ale pieței monetare lichide.

Ce măsuri au fost luate pentru a îndeplini caracteristicile sociale și/sau de mediu în cursul perioadei de referință?



Pe parcursul perioadei analizate, produsul financiar a respectat caracteristicile de mediu și sociale. Măsurarea modului în care sunt îndeplinite caracteristicile de mediu și sociale este următoarea:

a) Zilnic prin monitorizarea de către Departamentul Plasamente a respectării condițiilor legate de scorul ESG. La nivelul Fondului se verifică respectarea următoarelor cerințe:

✓ Minim 50% din emitenții aflați în portofoliul Fondului să aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytics;

✓ Niciun emitent nou să nu aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytic peste 40 (sever) In cazul in care unul sau mai multi emitenti aflati deja in portofoliul fondului sufera o modificare a scorului astfel incat se încadrează peste pragul de 40 (sever), nu se efectuează investiții suplimentare în respectivii emitenți, iar dacă ponderea acestor emitenți depășește pragul de 10% din activul fondului, se va urmări reducerea acestei ponderi sub 10%. In situația în care și la următoarea revizuire de rating, emitenții respectivi au asignat în continuare un scoring de peste 40 (sever), se inițiază procedurile de dezinvestire totală. Procesul de reducere sub 10 % a ponderii emitenților existenți care primesc scoring peste pragul de 40 (sever) și cel de dezinvestire totală (dacă este cazul) nu trebuie să depășească 90 zile de la data la care scorul a crescut peste 40 (sever);

✓ Maxim 10 emitenți să aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytics între 30 – 40 (risc ridicat). În situația în care se constată nerespectarea condițiilor legate de scorul ESG, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 90 de zile, pentru a se reîncadra în acestea, cu excepția condițiilor de la punctul al doilea de mai sus, pentru care se vor respecta termenele menționate la punctul respectiv. În situația în care se constată nerespectarea condițiilor legate de scorul ESG, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 30 de zile, pentru a se reîncadra în acestea.

b) Semestrial, prin calcularea pentru Fond, de către Departamentul Plasare Active, a indicatorului Gradul de îndeplinire a caracteristicilor de mediu și sociale astfel:

Valoarea cumulată a investițiilor în emitenți care respectă toate cele trei criterii de mai jos

Valoarea totală a investițiilor în acțiuni

x 100

Criteriul 1: BT Asset Mangement SAI SA nu va investi resursele Fondului în societăți care au ca obiect principal de activitate oricare dintre activitățile menționate în lista de excluderi, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.

Criteriul 2: BT Asset Mangement SAI SA nu va investi resursele Fondului în companii care (i) încalcă dreptul muncii, (ii) încalcă drepturile omului sau (iii) sunt implicate în activități de exploatare a minorilor, conform criteriilor definite în *Procedura privind procesul de luare a deciziilor de investiții, de administrare a ordinelor de tranzacționare și de reprezentare în adunările generale ale acționarilor emitenților din portofoliile entităților administrate, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.*

Criteriul 3: Investițiile Fondului se vor face în emitenți care asigură practicile de bună guvernanta definite în Procedura privind procesul de luare a deciziilor de investiții, de administrare a ordinelor de tranzacționare și de reprezentare în adunările generale ale acționarilor emitenților din portofoliile entităților administrate, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.

Valoarea indicatorului trebuie să fie mai mare sau egală cu 70%.

În situația în care se constată nerespectarea condițiilor stabilite, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 30 de zile, pentru a se reîncadra în acestea.

Ce performanta a avut acest produs financiar în comparație cu criteriul de referință?

Produsul financiar a respectat pe tot parcursul perioadei evaluate limitele cu privire la scorul de risc ESG furnizat de catre Morningstar Sustaynalites pentru emitenții din portofoliu. Produsul financiar a respectat pe tot parcursul perioadei analizate lista de excluderi stabilite. Fondul nu a investit în companii care (i) încalcă dreptul muncii, (ii) încalcă drepturile omului sau (iii) sunt implicate în activități de exploatare a minorilor iar investitiile au avut în vedere respectarea de către emitenți a practicilor de buna guvernanta.

Criteriile de referință sunt indici utilizati pentru a măsura dacă produsul financiar indeplineste caracteristicile de mediu sau sociale pe care le promovează.

În perioada dintre 15.02.2024 (data intrării în vigoare a modificărilor documentelor constituive ale Fondului-referitoare la politica de investiții a acestuia, în sensul promovării de caracteristici de mediu și/sau sociale) și 31.12.2025, indicatorul Grad de îndeplinire a caracteristicilor de mediu și sociale s-a situat în permanență peste valoarea minimă asumată de 70%.

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2025

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]	
.I.	TOTAL ACTIVE, din care	100.25 %	100.00 %	2,865,793.14	14,254,741.66	100.28 %	100.00 %	2,592,123.11	13,215,939.68	-1,038,801.98
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	81.44%	81.24%	2,328,037.82	11,579,892.92	89.96%	89.71%	2,325,413.84	11,856,122.46	276,229.54
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	6.99%	6.97%	180,711.48	921,357.48	921,357.48
1.1.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	6.99%	6.97%	180,711.48	921,357.48	921,357.48
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:	13.86%	13.82%	396,132.00	1,970,400.18	19.01%	18.96%	491,376.00	2,505,280.54	534,880.36
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	13.86%	13.82%	396,132.00	1,970,400.18	19.01%	18.96%	491,376.00	2,505,280.54	534,880.36
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:	67.58%	67.41%	1,931,905.82	9,609,492.74	63.96%	63.78%	1,653,326.36	8,429,484.45	-1,180,008.29
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	67.58%	67.41%	1,931,905.82	9,609,492.74	63.96%	63.78%	1,653,326.36	8,429,484.45	-1,180,008.29

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
.		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
.				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
.				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:	16.03%	15.99%	458,187.18	2,279,068.85	7.84%	7.82%	202,677.47	1,033,351.08	-1,245,717.77
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	16.03%	15.99%	458,187.18	2,279,068.85	7.84%	7.82%	202,677.47	1,033,351.08	-1,245,717.77
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	2.84%	2.83%	81,142.39	403,610.36	2.49%	2.48%	64,283.88	327,751.38	-75,858.98
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

BT Real Estate – Raport anual 2025

8.2.	-certIFICATE DE DEPOZIT	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.3.	-contracte de report pe titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.4.	-alte tipuri de instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9.	Titluri de participare la OPCVM/AOPC	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu prestatie/cupon,principal de incasat	0.06%	0.06%	1,595.75	7,937.42	0.07%	0.07%	1,769.91	9,023.88	1,086.46
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:	-0.11%	-0.11%	-3,170.00	-15,767.90	-0.08%	-0.08%	-2,022.00	-10,309.17	5,458.73
12.1	Sume UF nealocate	-0.11%	-0.11%	-3,170.00	-15,767.90	-0.08%	-0.08%	-2,022.00	-10,309.17	5,458.73
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
.II.	TOTAL OBLIGATII	0.25%	0.25%	7,236.44	35,994.78	0.28%	0.28%	7,238.19	36,903.91	909.13
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	5,714.15	28,422.75	0.20%	0.20%	5,216.28	26,595.20	-1,827.55
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	274.25	1,364.15	0.01%	0.01%	232.28	1,184.28	-179.87
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%	221.49	1,101.71	0.01%	0.01%	202.25	1,031.17	-70.54
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.02%	0.02%	570.80	2,839.22	0.04%	0.04%	967.95	4,935.09	2,095.87
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	21.91	108.98	0.00%	0.00%	8.63	44.00	-64.98
10.	Rascumparari de platit	0.02%	0.02%	433.84	2,157.96	0.02%	0.02%	610.80	3,114.16	956.20
.III.	VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)	100.00%	99.75%	2,858,556.70	14,218,746.88	100.00%	99.72%	2,584,884.92	13,179,035.76	-1,039,711.12

Curs denominare Euro/RON

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

4.9741

5.0985

Director General Adjunct, Calin Condor

Certificare
DepozitarDirector, Claudia
IONESCU**BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2025****I. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ROMANIA**

Emitent	Simbol	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
One United Properties SA	ONE	ROJ8YZPDHWW8	30/12/2025	30,970	10.0000	29.7500	921,357.48	0.028%	6.972%
Total							921,357.48		6.972%

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	CursValuta	Valoare	PondereInCa p SocialEmiten t %	PondereInA ct TotalOPCV M %
		SedinteDe Tranzactionar e		Actiuni Detinute	Nominala		Actiune			
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	31/12/2025	4,500	0.0000	52.0000	EUR	5.0985	1,193,049.00	0.002%	9.027%
Carmila SA	FR0010828137	31/12/2025	5,800	6.0000	17.0000	EUR	5.0985	502,712.10	0.004%	3.804%
CTP NV	NL00150006R6	31/12/2025	8,900	0.1600	17.8400	EUR	5.0985	809,519.44	0.002%	6.125%
Total								2,505,280.53		18.957%

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	CursValuta	Valoare	PondereInCa p SocialEmiten t %	PondereInA ct TotalOPCV M %
		SedinteDe Tranzactionar e		Actiuni Detinute	Nominala		Actiune			
Barratt Redrow PLC	GB0000811801	31/12/2025	24,442	0.1000	3.8110	GBP	5.8335	543,381.56	0.002%	4.112%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	31/12/2025	5,800	0.1000	10.4600	GBP	5.8335	353,906.77	0.003%	2.678%
DR Horton Inc	US23331A1097	31/12/2025	850	0.0100	144.0300	USD	4.3417	531,534.79	0.0003%	4.022%
Kimco Realty Corp	US49446R1095	31/12/2025	4,400	0.0100	20.2700	USD	4.3417	387,227.56	0.001%	2.930%
Lennar Corp	US5260571048	31/12/2025	979	0.1000	102.8000	USD	4.3417	436,953.89	0.0004%	3.306%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	31/12/2025	1,594	0.0100	65.8000	USD	4.3417	455,380.07	0.002%	3.446%
Millrose Properties Inc	US6011371027	31/12/2025	489	0.0100	29.8700	USD	4.3417	63,416.72	0.0003%	0.480%
Persimmon PLC	GB0006825383	31/12/2025	2,400	0.1000	13.5850	GBP	5.8335	190,195.41	0.001%	1.439%
Prologis Inc	US74340W1036	31/12/2025	1,290	0.0100	127.6600	USD	4.3417	714,997.22	0.0001%	5.410%
PulteGroup Inc	US7458671010	31/12/2025	1,930	0.0100	117.2600	USD	4.3417	982,577.92	0.001%	7.435%
Realty Income Corp	US7561091049	31/12/2025	1,676	1.0000	56.3700	USD	4.3417	410,186.97	0.0002%	3.104%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	31/12/2025	7,600	0.0100	18.9400	USD	4.3417	624,961.69	0.003%	4.729%
Safestore Holdings PLC	GB00B1N7Z094	31/12/2025	6,100	0.0100	7.3600	GBP	5.8335	261,900.82	0.003%	1.982%
Segro PLC	GB00B5ZN1N88	31/12/2025	7,800	0.1000	7.2040	GBP	5.8335	327,791.39	0.001%	2.480%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	31/12/2025	3,180	0.0100	36.7600	USD	4.3417	507,530.85	0.002%	3.840%
Tritax Big Box REIT PLC	GB00BG49KP9	31/12/2025	42,624	0.0100	1.5220	GBP	5.8335	378,440.90	0.002%	2.864%
UNITE Group PLC/The	GB0006928617	31/12/2025	10,000	0.2500	5.5950	GBP	5.8335	326,384.30	0.003%	2.470%
VICI Properties Inc	US9256521090	31/12/2025	3,600	0.0100	28.1200	USD	4.3417	439,519.00	0.0003%	3.326%

Weyerhaeuser Co	US9621661043	31/12/2025	2,600	1.2500	23.6900	USD	4.3417	267,422.65	0.0003%	2.024%
Workspace Group PLC	GB00B67G5X01	31/12/2025	9,700	0.0100	3.9900	GBP	5.8335	225,773.97	0.005%	1.708%
								8,429,484.4		
Total								5		63.783%

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	10,038.29	0.076%
BRD-Groupe Societe Generale	606.19	0.005%
SSIF BT Capital Partners	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,644.48	0.081%

2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in valuta

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	2,022.00	EUR	5.0985	10,309.17	0.078%
Banca Transilvania	57,612.47	EUR	5.0985	293,737.18	2.223%
BRD-Groupe Societe Generale	2,473.75	USD	4.3417	10,740.30	0.081%
BRD-Groupe Societe Generale	268.98	EUR	5.0985	1,371.39	0.010%

BRD-Groupe Societe Generale	162.66	GBP	5.8335	948.88	0.007%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.8335	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.3417	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	-2,022.00	EUR	5.0985	-10,309.17	-0.078%
TRANZIT	0.00	USD	4.3417	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	GBP	5.8335	0.00	0.000%
Total				306,797.75	2.321%

X. DEPOZITE BANCARE

2. Depozite bancare denominate in valuta

Denumire Banca	Data Constituirii	Data Scadentei	Rata Dobanzii %	Valoare Initiala	Crestere Zilnica	Dobanda Cumulata	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	30/12/2025	12/01/2026	1.500%	75,000	3.12	6.25	EUR	5.0985	382,419.37	2.894%
BRD-Groupe Societe Generale	17/12/2025	22/01/2026	1.800%	79,000	3.95	59.25	EUR	5.0985	403,083.59	3.050%
BRD-Groupe Societe Generale	17/12/2025	22/01/2026	3.600%	57,000	5.7	85.5	USD	4.3417	247,848.12	1.875%
Total									1,033,351.08	7.819%

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	16/12/2025	1,930.00	0.2600	1,525.07	0.012%
Realty Income Corp	O_UN	31/12/2025	1,676.00	0.2700	1,375.27	0.010%
STAG Industrial Inc	STAG_UN	31/12/2025	3,180.00	0.1242	1,200.03	0.009%
VICI Properties Inc	VICI UN	17/12/2025	3,600.00	0.4500	4,923.47	0.037%
Total					9,023.84	0.068%

BT Asset Management SAI SA

Certificare Depozitar

Director, Calin CONDOR

Director, Claudia IONESCU

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2025

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2025	31.12.2024	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	2,584,884.92	2,858,556.70	-273,671.78
Numar Unitati de Fond in Circulație	254,196.44	275,553.53	-21,357.09
Valoare Unitara a Activului Net	10.169	10.374	-0.205

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
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Valoare Activ Net	2,489,176.87	2,858,556.70	2,584,884.92
Valoare Unitara a Activului Net	10.290	10.374	10.169

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

Certificare Depozitar

Director, Claudia IONESCU

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Nota	31 Decembrie 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Numerar si depozite bancare	3	266.955	539.304	1.361.068	2.682.551
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	2.325.414	2.328.038	11.856.122	11.579.893
Alte active financiare		1.770	1.596	9.024	7.937
Total Active		2.594.139	2.868.938	13.226.214	14.270.381
Alte datorii nefinanciare		212	244	1.075	1.210
Datorii financiare		9.049	10.163	46.138	50.552
Total Datorii	5	9.261	10.407	47.213	51.762
Capital social	6	2.541.964	2.755.535	12.960.204	13.706.304
Prime de capital		42.914	102.996	218.797	512.315
Total Capitaluri	6	2.584.878	2.858.531	13.179.001	14.218.619
Total Datorii si Capitaluri Proprii		2.594.139	2.868.938	13.226.214	14.270.381

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 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 2025 (EUR)	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2025 (RON)	31 Decembrie 2024 (RON)
Venituri din dobanzi	7	10.196	22.944	51.402	114.136
Venituri din dividende		71.397	63.884	359.948	317.796
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute în vederea tranzactionarii și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	9	(46.862)	18.687	(236.254)	92.960
Castig/Pierdere neta din diferențe de curs valutar		(11.906)	(6.559)	(60.024)	(32.631)
Alte venituri financiare		-	-	-	-
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi așteptate pentru active financiare		19	(11)	95	(55)
Total venituri/ cheltuieli financiare		22.844	98.945	115.167	492.206
Cheltuieli cu onorariile depozitarului și administratorului	8,13	(68.344)	(70.199)	(344.554)	(349.210)
Cheltuieli cu onorariile de intermediere și alte costuri de tranzactionare	8	(8.006)	(4.283)	(40.363)	(21.308)
Alte cheltuieli generale		(170)	(149)	(860)	(743)
Total cheltuieli		(76.520)	(74.631)	(385.777)	(371.261)
Profit/pierdere neta a exercitiului		(53.676)	24.313	(270.610)	120.945
Elementele care pot fi reclasificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferențe de curs valutare din conversia în moneda de prezentare		-	-	(3.059)	(11)
Profitul/Pierdere globală al exercitiului		(53.676)	24.313	(273.669)	120.934

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 23.04.2026 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu