

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către investitorii Fondului deschis de investiții BT Real Estate

### 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 2024, situația contului de profit sau pierdere 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 2024 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 14.218.619 Lei
  - Profit net al exercițiului financiar: 120.945 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2024, 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 („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 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Aspectele cheie de audit

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

### Alte informații – Raportul Anual („Raportul Administratorilor”)

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024, 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 articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

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 articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

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 2024, 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**

8. 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 clarificările 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.
9. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru aprecierea capacității Fondului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Fondul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu 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**

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

16. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor Administratorului Fondului la data de 19 septembrie 2023 să audităm situațiile financiare ale Fondului deschis de investiții BT Real Estate pentru exercițiile financiare 2023 – 2026. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de doi ani, acoperind exercițiile financiare încheiate de la 31 decembrie 2023 până la 31 decembrie 2024.

Confirmăm că:

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

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

Claudiu Ghiurluc, Partener de Audit



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

În numele:

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

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

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1  
București, România  
28 aprilie 2025



**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII BT Real Estate**

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR  
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

**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                                                 | 8-38 |

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

| SITUAȚIA POZIȚIEI<br>FINANCIARE                                                          | Nota | 31 Decembrie<br>2024 (EUR) | 31 Decembrie<br>2023 (EUR) | 31 Decembrie<br>2024 (RON) | 31 Decembrie<br>2023 (RON) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Numerar si depozite bancare                                                              | 3    | 539.304                    | 231.236                    | 2.682.551                  | 1.150.309                  |
| Active financiare recunoscute la<br>valoarea justa prin contul de profit<br>sau pierdere | 4    | 2.328.038                  | 2.268.530                  | 11.579.893                 | 11.285.030                 |
| Alte active financiare                                                                   |      | 1.596                      | 2.300                      | 7.937                      | 11.439                     |
| Total Active                                                                             |      | 2.868.938                  | 2.502.066                  | 14.270.381                 | 12.446.778                 |
| Alte datorii nefinanciare                                                                |      | 244                        | 212                        | 1.210                      | 1.053                      |
| Datorii financiare                                                                       |      | 10.163                     | 12.692                     | 50.552                     | 63.139                     |
| Total Datorii                                                                            | 5    | 10.407                     | 12.904                     | 51.762                     | 64.192                     |
| Capital social                                                                           | 6    | 2.755.535                  | 2.419.037                  | 13.706.304                 | 12.033.741                 |
| Prime de capital                                                                         |      | 102.996                    | 70.125                     | 512.315                    | 348.845                    |
| Total Capitaluri                                                                         |      | 2.858.531                  | 2.489.162                  | 14.218.619                 | 12.382.586                 |
| Total Datorii si Capitaluri Proprii                                                      |      | 2.868.938                  | 2.502.066                  | 14.270.381                 | 12.446.778                 |

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu

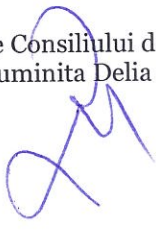
# SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

| SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL                                                                   | Nota | 31 Decembrie 2024 (EUR) | 31 Decembrie 2023 (EUR) | 31 Decembrie 2024 (RON) | 31 Decembrie 2023 (RON) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Venituri din dobanzi                                                                                                                            | 7    | 22.944                  | 4.803                   | 114.136                 | 23.760                  |
| Venituri din dividende                                                                                                                          |      | 63.884                  | 69.159                  | 317.796                 | 342.097                 |
| Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere | 9    | 18.687                  | 448.987                 | 92.960                  | 2.220.915               |
| Castig/Pierdere neta din diferente de curs valutar                                                                                              |      | (6.559)                 | (3.021)                 | (32.631)                | (14.944)                |
| Alte venituri financiare                                                                                                                        |      | -                       | 451                     | -                       | 2.228                   |
| Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi asteptate pentru active financiare                                                                       |      | (11)                    | 31                      | (55)                    | 151                     |
| Total venituri/ cheltuieli financiare                                                                                                           |      | 98.945                  | 520.410                 | 492.206                 | 2.574.207               |
| Cheltuieli cu onorariile depozitarului si administratorului                                                                                     | 8,13 | (70.199)                | (54.516)                | (349.210)               | (269.663)               |
| Cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare                                                                      |      | (4.283)                 | (2.283)                 | (21.308)                | (11.294)                |
| Alte cheltuieli generale                                                                                                                        |      | (149)                   | (139)                   | (743)                   | (688)                   |
| Total cheltuieli                                                                                                                                |      | (74.631)                | (56.938)                | (371.261)               | (281.645)               |
| Profit/pierdere neta a exercitiului                                                                                                             |      | 24.313                  | 463.472                 | 120.945                 | 2.292.562               |
| Elementele care pot fi reclassificate ulterior in profit sau pierdere:                                                                          |      |                         |                         |                         |                         |
| Diferente de curs valutare din conversia in moneda de prezentare                                                                                |      | -                       | -                       | (11)                    | 13.025                  |
| Profitul/Pierdere global al exercitiului                                                                                                        |      | 24.313                  | 463.472                 | 120.934                 | 2.305.587               |

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

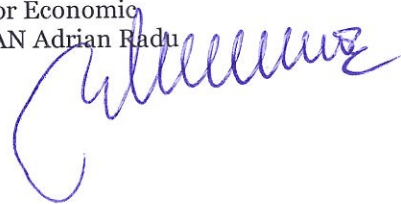
Președintele Consiliului de Administrație

RUNCAN Luminita Delia



Director Economic

VUSCAN Adrian Radu



SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

În moneda funcțională EUR

| SITUAȚIA MODIFICĂRILOR<br>CAPITALURILOR PROPRII | Nota | Capital social | Prime de<br>capital | Rezultat<br>reportat | Total       |
|-------------------------------------------------|------|----------------|---------------------|----------------------|-------------|
| Sold la 1 Ianuarie 2023                         | 6    | 2.354.164      | (384.835)           | -                    | 1.969.329   |
| Profit/pierdere neta a exercitiului             |      | -              | -                   | 463.472              | 463.472     |
| Rezultat global total                           |      | -              | -                   | 463.472              | 463.472     |
| Repartizare profit în prime de capital          |      | -              | 463.472             | (463.472)            | -           |
| Rascumparari si anulari de unitati de<br>fond   |      | (373.949)      | 27.162              | -                    | (346.787)   |
| Subscriere unitati de fond                      |      | 438.822        | (35.674)            | -                    | 403.148     |
| Sold la 31 Decembrie 2023                       | 6    | 2.419.037      | 70.125              | -                    | 2.489.162   |
| 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 în prime de capital          |      | -              | 24.313              | (24.313)             | -           |
| Rascumparari si anulari de unitati de<br>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   |

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 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<br>CAPITALURILOR PROPRII | Nota | Capital social | Prime de<br>capital | Rezultat<br>reportat | Total       |
|-------------------------------------------------|------|----------------|---------------------|----------------------|-------------|
| Sold la 1 Ianuarie 2023                         | 6    | 11.646.989     | (1.903.934)         | -                    | 9.743.055   |
| Profit/pierdere neta a exercitiului             |      | -              | -                   | 2.292.562            | 2.292.562   |
| Alte elemente ale rezultatului global           |      | -              | -                   | 13.025               | 13.025      |
| Rezultat global total                           |      | -              | -                   | 2.305.587            | 2.305.587   |
| Repartizare profit in prime de capital          |      | -              | 2.305.587           | (2.305.587)          | -           |
| Diferente din conversie                         |      | 65.856         | (10.706)            | -                    | 55.150      |
| Rascumparari si anulari de unitati de<br>fond   |      | (1.849.738)    | 134.354             | -                    | (1.715.384) |
| Subscriere unitati de fond                      |      | 2.170.634      | (176.455)           | -                    | 1.994.179   |
| Sold la 31 Decembrie 2023                       | 6    | 12.033.741     | 348.845             | -                    | 12.382.586  |
| 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<br>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  |

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 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<br>2024 (EUR) | 31 Decembrie<br>2023 (EUR) | 31 Decembrie<br>2024 (RON) | 31 Decembrie<br>2023 (RON) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Flux de numerar din activitati de<br>Exploatare                                       |      |                            |                            |                            |                            |
| Dobanzi primite                                                                       |      | 22.129                     | 6.189                      | 110.084                    | 30.616                     |
| Dividende primite                                                                     |      | 64.481                     | 68.716                     | 320.767                    | 339.905                    |
| Incasari din vanzari de investitii                                                    |      | 10.712.609                 | 2.066.912                  | 53.290.946                 | 10.223.981                 |
| Achizitii de investitii                                                               |      | (11.038.544)               | (2.199.358)                | (54.912.342)               | (10.879.126)               |
| Incasari din depozite bancare pe<br>termen scurt                                      |      | 279.469                    | 178.718                    | 1.390.248                  | 884.028                    |
| Plati de obligatii fiscale                                                            |      | (731)                      | (22)                       | (3.639)                    | (109)                      |
| Alte plati pentru cheltuieli<br>operationale                                          |      | (73.082)                   | (56.022)                   | (363.552)                  | (277.114)                  |
| Flux de numerar net din activitati de<br>exploatare                                   |      | (33.669)                   | 65.133                     | (167.488)                  | 322.181                    |
| Flux de numerar din activitati de<br>Finantare                                        |      | -                          | -                          | -                          | -                          |
| incasari din emisiunea de<br>instrumente de capitaluri proprii                        |      | 1.888.845                  | 403.185                    | 9.396.246                  | 1.994.357                  |
| Plati din rascumparari de<br>instrumente de capitaluri proprii                        |      | (1.546.788)                | (339.544)                  | (7.694.652)                | (1.679.556)                |
| Flux de numerar net din activitati de<br>finantare                                    |      | 342.057                    | 63.641                     | 1.701.594                  | 314.801                    |
| Efecte ale diferentelor de curs asupra<br>numerarului și echivalentelor de<br>numerar |      | (310)                      | (181)                      | (1.809)                    | 5.512                      |
| Crestere / descrestere neta a<br>numerarului                                          |      | 308.078                    | 128.593                    | 1.532.297                  | 642.494                    |
| Numerar si echivalent de numerar la<br>inceputul anului                               | 3    | 231.251                    | 102.658                    | 1.150.382                  | 507.888                    |
| Numerar si echivalent de numerar la<br>sfarsitul anului                               | 3    | 539.329                    | 231.251                    | 2.682.679                  | 1.150.382                  |

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 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 PJRo5SAIR/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/](http://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 (mobiliier/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**

#### Declarație de conformitate

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

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

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

### *Continuitatea activitatii*

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

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

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

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

Fondul clasifica unitatile de fond emise drept instrumente de capital tinand cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare punctele 32.16 A - B si considera ca unitatile de fond indeplinesc toate conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizeaza periodic clasificarea unitatilor de fond, tinand cont de faptul ca exista diferente intre valoarea activului net determinat conform prevederilor Prospectului de emisiune si valoarea activului net determinat conform IFRS. Sumele rascumparate de catre investitori sunt determinate pe baza valorii unitare a activului net calculata in baza prevederilor Prospectului de emisiune, valoarea rascumpararilor nefiind substantial diferita de valoarea determinata conform valorii activului net conform IFRS. Mai multe detalii sunt incluse in Nota 2.9 a acestor situatii financiare.

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

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

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

### **(b) Evaluarea tranzactiilor si soldurilor**

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

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

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

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

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

Ratele de schimb ale principalelor monede străine au fost:

| <u>Moneda</u> | <u>Curs de schimb 2024</u> | <u>Curs de schimb 2023</u> | <u>Majorare /<br/>(diminuare) %</u> |
|---------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| EUR           | 4.9741                     | 4.9746                     | -0.01%                              |
| GBP           | 5.9951                     | 5.7225                     | 4.76%                               |
| USD           | 4.7768                     | 4.4958                     | 6.25%                               |

| <u>Moneda</u> | <u>Curs mediu 2024</u> | <u>Curs mediu 2023</u> | <u>Majorare /<br/>(diminuare) %</u> |
|---------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| EUR           | 4.9746                 | 4.9465                 | 0.57%                               |
| GBP           | 5.8769                 | 5.6869                 | 3.34%                               |
| USD           | 4.5984                 | 4.5743                 | 0.53%                               |

## 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 „virgula” pentru mii și „punct” pentru zecimale.

Fondul a adoptat de asemenea documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine 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 „significant”). Amendamentele oferă de asemenea îndrumări privind aplicarea semnificației în prezentarea politicilor contabile, ajutarea entităților în oferirea de informații utile, specifice entităților, cu referire la politicile contabile, de care utilizatorii au nevoie pentru a înțelege alte informații din situațiile financiare.

2.5. Standardele noi/revizuite și interpretari

Standarde contabile IFRS noi și amendamente la standardele existente, care sunt în vigoare în anul curent

În anul în curs, Fondul a aplicat o serie de amendamente la Standardele de Contabilitate IFRS emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) și adoptate de Uniunea Europeană care au intrat obligatoriu în vigoare pentru perioada de raportare care începe cu sau după 1 ianuarie 2024. Adoptarea acestora nu a avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

| Standard                       | Titlu                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amendamente la IAS 1           | Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung și datorii pe termen lung cu indicatori financiari |
| Amendamente la IAS 7 și IFRS 7 | Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii                                                                                  |
| Amendamente la IFRS 16         | Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback                                                                    |

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

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

| Standard              | Titlu                   | Data intrării în vigoare stabilită de IASB |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| Amendamente la IAS 21 | Lipsa convertibilității | 1 ianuarie 2025                            |

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

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

| Standard                                                | Titlu                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stadiu adoptare UE                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7                         | Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2026)                                                                                                                                            | Nu au fost încă adoptate de UE                                                                                                                     |
| Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7                         | Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale                                                                                                                                                                                          | Nu au fost încă adoptate de UE                                                                                                                     |
| Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 | Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS - Volumul 11 (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2026)                                                                                                                                       | Nu au fost încă adoptate de UE                                                                                                                     |
| 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                                                 | Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat (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: 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 îndatorare măsurate la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, rezultând o pierdere contabilă imediată.

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

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

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 platite 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 intra în calculul periodic de provizionare. Activele clasificate în această categorie pot fi pastrate până la scadență, fie sunt posibile și vânzări cu „frecvență rară, atunci când profilul de risc al instrumentelor respective a crescut și nu mai corespunde politicii de investiție a

Fondului. O creștere a frecvenței vânzărilor într-o anumită perioadă nu este contrară acestui model de afaceri, dacă Fondul poate explica motivele ce au condus la aceste vânzări și poate demonstra că vânzarile nu reflectă o modificare a modelului de afaceri actual.

Colectării fluxurilor de numerar contractuale și destinate 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 tranzacționate, unități de fond etc.). Managementul acestui portofoliu se face pe baza evoluției valorii de piață a activelor respective și include vânzări și cumpărări frecvente în scop de maximizare a profitului, activele fiind desemnate drept FVTPL.

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

Modelul de afaceri al Fondului aplicabil activelor financiare la cost amortizat (depozite bancare) este cel al colectării fluxurilor de numerar contractuale, iar pentru celelalte instrumente financiare deținute în portofoliu cum sunt acțiunile, modelul de afaceri este cel al maximizării fluxurilor de numerar prin tranzacționare și a recunoașterii valorii juste prin contul de profit sau pierdere.

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

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

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

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

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

Costul amortizat este suma la care instrumentul financiar a fost recunoscut la 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 reclassificate 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 2024, Fondul detine active financiare la cost amortizat – depozite bancare si active financiare la valoare justa prin contul de profit sau pierdere de natura investitiilor in titluri de capital (actiuni).

#### *Reclasificarea activelor financiare*

Instrumentele financiare sunt reclassificate 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 evalute la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global la fiecare data de raportare. Masurarea ECL reflecta: (i) o suma impartiala si ponderata cu probabilitate ce este determinata prin evaluarea unei game de rezultate posibile, (ii) valoarea in timp a banilor si (iii) toate informatiile rezonabile si suportabile disponibile fara costuri si eforturi nejustificate la sfarsitul fiecarei perioade de raportare, despre evenimentele trecute, conditiile actuale si previziunile privind conditiile viitoare.

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

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

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

#### *Active financiare - derecunoaștere*

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

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

#### **2.7. Numerar și echivalente de numerar**

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

Depozitele bancare cu scadența mai mare de 3 luni sunt recunoscute la cost amortizat și nu reprezintă numerar și echivalente de numerar.

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

#### **2.8. Datorii financiare și nefinanciare**

Datoriile financiare sunt reprezentate de onorariile Depozitarului și Administratorului precum și datoriile cu privire la auditul financiar. Datoriile nefinanciare sunt reprezentate de datorii de formă taxelor față de ASF. Fondul derecunoaște o datorie financiară când obligația aferentă datoriei este stinsă, anulată sau expirată.

#### **2.9. Capital și unități de fond**

##### *Clasificarea unităților de fond*

Unitățile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital când:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendele sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii atunci cand este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste venituri.

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

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

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

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

#### **2.13 Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare**

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

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

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

### **3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE**

| <u>Numerar si depozite bancare</u>              | <u>31 Decembrie<br/>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (RON)</u> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Conturi curente la banci                        | 81.142                             | 52.533                             | 403.610                            | 261.332                            |
| Depozite pe termen scurt                        | 458.187                            | 178.718                            | 2.279.069                          | 889.050                            |
| Subtotal numerar si echivalente de numerar -    | 539.329                            | 231.251                            | 2.682.679                          | 1.150.382                          |
| fluxuri de trezorerie                           |                                    |                                    |                                    |                                    |
| Depozite pe termen lung                         | -                                  | -                                  |                                    |                                    |
| Ajustare de valoare depozite bancare si numerar | (25)                               | (15)                               | (128)                              | (73)                               |
| Numerar si depozite bancare                     | 539.304                            | 231.236                            | 2.682.551                          | 1.150.309                          |

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 2024 si 31 Decembrie 2023 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 2024 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:

| <u>Banca</u>                                           | <u>31 Decembrie<br/>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (RON)</u> | <u>Rating<br/>Fitch/Moody's<br/>2024</u> | <u>Rating<br/>Fitch/Moody's<br/>2023</u> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Banca Transilvania                                     | 439.438                            | 132.717                            | 2.185.809                          | 660.214                            | BBB                                      | BB+/Baa3                                 |
| BRD-Groupe Societe Generale                            | 99.892                             | 98.534                             | 496.871                            | 490.168                            | BBB+/Baa1                                | BBB+/Baa1                                |
| Pierderi asteptate din risc de credit<br>(total banci) | (26)                               | (15)                               | (129)                              | (73)                               |                                          |                                          |
| Sume in curs de decontare                              | -                                  | -                                  | -                                  | -                                  |                                          |                                          |
| Total                                                  | 539.304                            | 231.236                            | 2.682.551                          | 1.150.309                          |                                          |                                          |

#### 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<br/>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023 (RON)</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat membru | 396.132                            | 384.892                            | 1.970.400                          | 1.914.684                          |
| Actiuni admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat tert   | 1.931.906                          | 1.883.638                          | 9.609.493                          | 9.370.346                          |
| Total                                                                                                                       | 2.328.038                          | 2.268.530                          | 11.579.893                         | 11.285.030                         |

#### 5. DATORII FINANCIARE SI ALTE DATORII

| <b>Datorii financiare si alte datorii</b> | <b>31 Decembrie<br/>2024 (EUR)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2023 (EUR)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2024 (RON)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2023 (RON)</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Datorii financiare privind onorariile     | 5.884                              | 5.050                              | 29.268                             | 25.121                             |
| Alte datorii financiare                   | 4.279                              | 7.642                              | 21.284                             | 38.018                             |
| Datorii financiare                        | 10.163                             | 12.692                             | 50.552                             | 63.139                             |
| Alte datorii nefinanciare                 | 243                                | 212                                | 1.211                              | 1.053                              |
| Total datorii                             | 10.406                             | 12.904                             | 51.763                             | 64.192                             |
| Total Datorii                             | 10.406                             | 12.904                             | 51.763                             | 64.192                             |

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 2024, suma care reprezinta decontarile cu investitorii este de 3.604 EUR/17.926 RON , iar la 31 decembrie 2023 suma este de 7.339 EUR/36.509 RON.

## 6. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

In moneda functionala a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 Decembrie 2024 este de 2.755.535 EUR (13.706.304 RON)(31 Decembrie 2023: 2.419.037 EUR (12.033.741RON)) divizat in 275.554 unitati de fond (31 decembrie 2023: 241.904 unitati de fond) cu valoarea nominala de 10 EUR pe unitate si valoare curenta conform Prospectului de 10,37 EUR (51,60 RON) (31 decembrie 2023: 10,29 EUR (51,19 RON)).

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

Pentru calculul valorii capitalului atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform Prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de ASF.

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

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

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

| <b>Descriere</b>                 | <b>31 Decembrie<br/>2024 (EUR)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2023 (EUR)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2024 (RON)</b> | <b>31 Decembrie<br/>2023 (RON)</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Total activ net conform IFRS     | 2.858.531                          | 2.489.162                          | 14.218.619                         | 12.382.585                         |
| Total activ net conform Prospect | 2.858.557                          | 2.489.177                          | 14.218.748                         | 12.382.660                         |
| Diferenta IFRS - ASF             | 26                                 | 15                                 | 129                                | 75                                 |

|                                             |         |         |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Numar de unitati de fond                    | 275.553 | 241.904 | 275.553 | 241.904 |
| Valoarea unitara a activului net - IFRS     | 10      | 10      | 52      | 51      |
| Valoarea unitara a activului net - Prospect | 10      | 10      | 52      | 51      |
| Diferenta valoare unitara a activului net   |         | -       |         | -       |

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 2024 | 31 Decembrie 2023 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sold unitati de fond la 1 ianuarie         | 241.904           | 235.416           |
| Rascumparari si anulari de unitati de fond | (141.922)         | (37.395)          |
| Subscriere unitati de fond                 | 175.571           | 43.882            |
| Sold unitati de fond la 31 decembrie       | 275.553           | 241.904           |

### 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 piete, 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<br>2024 (EUR) | 31 Decembrie<br>2023 (EUR) | 31 Decembrie<br>2024 (RON) | 31 Decembrie<br>2023 (RON) |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dobanzi depozite               | 22.944                     | 4.803                      | 114.136                    | 23.760                     |
| Total                          | 22.944                     | 4.803                      | 114.136                    | 23.760                     |

### 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.

| <u>Comisioane</u>                                                 | <u>31 Decembrie</u><br><u>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (RON)</u> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Comision Depozitar                                                | (3.001)                                  | (2.259)                                  | (14.930)                                 | (11.176)                                 |
| Comision de administrare                                          | (67.198)                                 | (52.257)                                 | (334.280)                                | (2.584.867)                              |
| Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului | (70.199)                                 | (54.516)                                 | (349.210)                                | (269.663)                                |

Costul auditului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 este de 952 EUR (31 decembrie 2023: 238 EUR), iar in moneda de prezentare costul auditului financiar la 31 decembrie 2024 este de 4.736 lei (31 decembrie 2023: 1.177 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</u><br><u>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (RON)</u> |
|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Castig/(Pierdere) net(a) realizata   | (288.457)                                | -                                        | (1.434.960)                              | -                                        |
| Castig/(Pierdere) net(a) nerealizata | 307.144                                  | 448.987                                  | 1.527.920                                | 2.220.915                                |
| Total castig net                     | 18.687                                   | 448.987                                  | 92.960                                   | 2.220.915                                |

**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 inherent 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 permanentă a Fondului. Fondul este expus riscului de piață (care include riscul valutar, riscul ratei dobânzii și riscul de preț), riscului decedit și riscului de lichiditate aferente instrumentelor financiare pe care le deține.

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

## **11.2 Politica de investiții**

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

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

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

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

**11.5                    Concentrarea excesiva a riscurilor**

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

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

**11.6                    Riscul de pret**

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

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

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

| <u>Investitie</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2024 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (EUR)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2024 (RON)</u> | <u>31 Decembrie</u><br><u>2023 (RON)</u> |
|-------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Actiuni cotate    | 2.328.038                                | 2.268.530                                | 11.579.893                               | 11.285.030                               |

O variatie de +/-5% a pretului actiunilor detinute de Fond la 31 decembrie 2024 este echivalenta cu o apreciere/depreciere a valorii portofoliului, respectiv un impact in situatia profitului sau pierderii de +/- 116.402 EUR (578.995 RON) (31 Decembrie 2023: +/- 113.427 EUR (564.251 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 piata in ansamblul ei.

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

Prezentare informativa (EUR)

| Tara     | 31 Decembrie<br>2024 | 31 Decembrie<br>2023 | Pondere in<br>portofoliu de<br>actiuni 2024 | Pondere in<br>portofoliu de<br>actiuni 2023 |
|----------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| SUA      | 1.461.651            | 1.326.829            | 63%                                         | 58%                                         |
| UK       | 470.255              | 556.809              | 20%                                         | 25%                                         |
| Italia   | 170.784              | 132.192              | 7%                                          | 6%                                          |
| Olanda   | 132.432              | 94.736               | 6%                                          | 4%                                          |
| Franta   | 92.916               | 90.364               | 4%                                          | 4%                                          |
| Finlanda | -                    | 67.600               | 0%                                          | 3%                                          |
| Total    | 2.328.038            | 2.268.530            | 100%                                        | 100%                                        |

In moneda de prezentare (RON)

| Tara     | 31 Decembrie<br>2024 | 31 Decembrie<br>2023 | Pondere in<br>portofoliu de<br>actiuni 2024 | Pondere in<br>portofoliu de<br>actiuni 2023 |
|----------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| SUA      | 7.270.397            | 6.600.443            | 63%                                         | 58%                                         |
| UK       | 2.339.096            | 2.769.904            | 20%                                         | 25%                                         |
| Italia   | 849.497              | 657.602              | 7%                                          | 6%                                          |
| Olanda   | 658.730              | 471.274              | 6%                                          | 4%                                          |
| Franta   | 462.173              | 449.525              | 4%                                          | 4%                                          |
| Finlanda | -                    | 336.282              | 0%                                          | 3%                                          |
| Total    | 11.579.893           | 11.285.030           | 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.

Prezentare informativa (EUR)

| <u>Sector</u>            | <u>31 Decembrie<br/>2024</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023</u> | <u>Pondere in<br/>portofoliu de<br/>actiuni 2024</u> | <u>Pondere in<br/>portofoliu de<br/>actiuni 2023</u> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Real Estate              | 1.390.753                    | 1.325.236                    | 60%                                                  | 58%                                                  |
| Constructii si Materiale | 937.285                      | 943.294                      | 40%                                                  | 42%                                                  |
| Total                    | 2.328.038                    | 2.268.530                    | 100%                                                 | 100%                                                 |

**In moneda de prezentare (RON)**

| <u>Sector</u>            | <u>31 Decembrie<br/>2024</u> | <u>31 Decembrie<br/>2023</u> | <u>Pondere in<br/>portofoliu de<br/>actiuni 2024</u> | <u>Pondere in<br/>portofoliu de<br/>actiuni 2023</u> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Real Estate              | 6.917.745                    | 6.592.518                    | 60%                                                  | 58%                                                  |
| Constructii si Materiale | 4.662.148                    | 4.692.512                    | 40%                                                  | 42%                                                  |
| Total                    | 11.579.893                   | 11.285.030                   | 100%                                                 | 100%                                                 |

Pe parcursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2024 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 denuminate in alte monede, in cazul aprecierii monedei functionale a Fondului fata de monedele respective. In aceste conditii poate avea loc o scadere a valorii unitatilor de fond daca Fondul investeste in alte val ute decat moneda de denominare a emisiunii de unitati de fond. Acest risc apare atunci cand activele sau datoriile sunt denuminate in respectiva valuta nu sunt acoperite. Fondul nu a fost nevoit sa utilizeze si nu utilizeaza la aceasta data instrumente financiare derivate pentru a se proteja de fluctuatiile cursului de schimb.

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

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

**Prezentare informativa (EUR)**

| <u>31 Decembrie 2024</u>                                                           | <u>RON</u> | <u>EUR</u> | <u>USD</u> | <u>GBP</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 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 a Fondului (RON)**

| <u>31 Decembrie 2024</u>                                                           | <u>RON</u> | <u>EUR</u> | <u>USD</u> | <u>GBP</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 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 |

Prezentare informativa (EUR)

|                                                                                    |            |            |            |            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>                                                           | <b>RON</b> | <b>EUR</b> | <b>USD</b> | <b>GBP</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                        | 2.090      | 152.871    | 40.846     | 35.429     | 231.236      |
| Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere | -          | 384.892    | 1.326.829  | 556.809    | 2.268.530    |
| Alte active financiare                                                             | -          | -          | 2.300      | -          | 2.300        |
| Total active financiare                                                            | 2.090      | 537.763    | 1.369.975  | 592.238    | 2.502.066    |
| Datorii financiare                                                                 | 5.353      | 7.339      | -          | -          | 12.692       |
| Total datorii financiare                                                           | 5.353      | 7.339      | -          | -          | 12.692       |
| Pozitia valutara neta                                                              | (3.263)    | 530.424    | 1.369.975  | 592.238    | 2.489.374    |

In moneda de prezentare a Fondului (RON)

|                                                                                    |            |            |            |            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>                                                           | <b>RON</b> | <b>EUR</b> | <b>USD</b> | <b>GBP</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                        | 10.397     | 760.472    | 203.193    | 176.247    | 1.150.309    |
| Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere | -          | 1.914.684  | 6.600.443  | 2.769.903  | 11.285.030   |
| Alte active financiare                                                             | -          | -          | 11.439     | -          | 11.439       |
| Total active financiare                                                            | 10.397     | 2.675.156  | 6.815.075  | 2.946.150  | 12.446.778   |
| Datorii financiare                                                                 | 26.630     | 36.509     | -          | -          | 63.139       |
| Total datorii financiare                                                           | 26.630     | 36.509     | -          | -          | 63.139       |
| Pozitia valutara neta                                                              | (16.233)   | 2.638.647  | 6.815.075  | 2.946.150  | 12.383.639   |

11.9 Riscul ratei dobanzii

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

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

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

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

Prezentare informativa (EUR)

|                                                                                                              |                 |                 |                  |                |               |                                          |                     |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2024</b>                                                                                     | <b>0-3 luni</b> | <b>3-6 luni</b> | <b>6-12 luni</b> | <b>1-5 ani</b> | <b>≥5 ani</b> | <b>Pierderi de credit asteptate (26)</b> | <b>Fara dobanda</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 458.187         | -               | -                | -              | -             | -                                        | 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)**

|                                                                                                              |                 |                 |                  |                |                  |                                     |                     |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2024</b>                                                                                     | <b>0-3 luni</b> | <b>3-6 luni</b> | <b>6-12 luni</b> | <b>1-5 ani</b> | <b>&gt;5 ani</b> | <b>Pierderi de credit asteptate</b> | <b>Fara dobanda</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 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   |

**Prezentare informativa (EUR)**

|                                                                                                              |                 |                 |                  |                |                  |                                     |                     |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>                                                                                     | <b>0-3 luni</b> | <b>3-6 luni</b> | <b>6-12 luni</b> | <b>1-5 ani</b> | <b>&gt;5 ani</b> | <b>Pierderi de credit asteptate</b> | <b>Fara dobanda</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 178.717         | -               | -                | -              | -                | (14)                                | 52.533              | 231.236      |
| Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 2.268.530           | 2.268.530    |
| Alte active financiare                                                                                       | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 2.300               | 2.300        |
| Total active financiare sezitive la dobanzi                                                                  | 178.717         | -               | -                | -              | -                | (14)                                | 2.323.363           | 2.502.066    |
| Datorii financiare                                                                                           | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 12.692              | 12.692       |
| Total datorii financiare senzitive la dobanzi                                                                | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 12.692              | 12.692       |
| Impact net                                                                                                   | 178.717         | -               | -                | -              | -                | (14)                                | 2.310.671           | 2.489.374    |

**In moneda de prezentare (RON)**

|                                                                                                              |                 |                 |                  |                |                  |                                     |                     |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>                                                                                     | <b>0-3 luni</b> | <b>3-6 luni</b> | <b>6-12 luni</b> | <b>1-5 ani</b> | <b>&gt;5 ani</b> | <b>Pierderi de credit asteptate</b> | <b>Fara dobanda</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 889.052         | -               | -                | -              | -                | (74)                                | 261.332             | 1.150.309    |
| Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 11.285.030          | 11.285.030   |
| Alte active financiare                                                                                       | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 11.439              | 11.439       |
| Total active financiare sezitive la dobanzi                                                                  | 889.052         | -               | -                | -              | -                | (74)                                | 11.557.801          | 12.446.779   |
| Datorii financiare                                                                                           | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 63.139              | 63.139       |
| Total datorii financiare senzitive la dobanzi                                                                | -               | -               | -                | -              | -                | -                                   | 63.139              | 63.139       |
| Impact net                                                                                                   | 889.052         | -               | -                | -              | -                | (74)                                | 11.494.662          | 12.383.640   |

**11.10 Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul sa intampine dificultati in respectarea obligatiilor asociate cu datoriile financiare care sunt decontate prin livrare de numerar sau a unui alt activ financiar. Expunerea la riscul de lichiditate apare din cauza posibilitatii ca Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat.

Fondul este expus in mod regulat rascumpararilor de unitati de fond. Unitatile de fond ale Fondului sunt rascumparabile la cererea investitorului la valoarea unitara a activului net, calculata in conformitate cu Prospectul de emisiune al Fondului (a se vedea Nota 6). Conform reglementarilor ASF rascumpararile de unitati de fond pot fi platite in termen de maxim 10 zile lucratoare de la inregistrarea cererii de rascumparare.

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

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

Prezentare informativa (EUR)

| 31 decembrie 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                                                                                      | 2.868.964 | -        | -         | -       | -      | (26)                         | 2.868.938 |
| Datorii financiare                                                                                           | 10.163    | -        | -         | -       | -      | -                            | 10.163    |
| Total datorii financiare                                                                                     | 10.163    | -        | -         | -       | -      | -                            | 10.163    |
| Excedent / (deficit) de lichiditate                                                                          | 2.858.801 | -        | -         | -       | -      | (26)                         | 2.858.775 |

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 |

Prezentare informativa (EUR)

| 31 decembrie 2023                                                                                            | 0-3 luni  | 3-6 luni | 6-12 luni | 1-5 ani | >5 ani | Pierderi de credit asteptate | Total     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|---------|--------|------------------------------|-----------|
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 231.251   | -        | -         | -       | -      | (15)                         | 231.236   |
| Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere | 2.268.530 | -        | -         | -       | -      | -                            | 2.268.530 |
| Alte active financiare                                                                                       | 2.300     | -        | -         | -       | -      | -                            | 2.300     |
| Total active financiare                                                                                      | 2.502.081 | -        | -         | -       | -      | (15)                         | 2.502.066 |
| Datorii financiare                                                                                           | 12.692    | -        | -         | -       | -      | -                            | 12.692    |
| Total datorii financiare                                                                                     | 12.692    | -        | -         | -       | -      | -                            | 12.692    |
| Excedent / (deficit) de lichiditate                                                                          | 2.489.389 | -        | -         | -       | -      | (15)                         | 2.489.374 |

In moneda de prezentare (RON)

| <b>31 decembrie 2023</b>                                                                                     | <b>0-3 luni</b> | <b>3-6 luni</b> | <b>6-12 luni</b> | <b>1-5 ani</b> | <b>&gt;5 ani</b> | <b>Pierderi de credit așteptate</b> | <b>Total</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|--------------|
| Numerar si depozite bancare                                                                                  | 1.150.382       | -               | -                | -              | -                | (73)                                | 1.150.309    |
| Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere | 11.285.030      | -               | -                | -              | -                | -                                   | 11.285.030   |
| Alte active financiare                                                                                       | 11.439          | -               | -                | -              | -                | -                                   | 11.439       |
| Total active financiare                                                                                      | 12.446.851      | -               | -                | -              | -                | (73)                                | 12.446.778   |
| Datorii financiare                                                                                           | 63.139          | -               | -                | -              | -                | -                                   | 63.139       |
| Total datorii financiare                                                                                     | 63.139          | -               | -                | -              | -                | -                                   | 63.139       |
| Excedent / (deficit) de lichiditate                                                                          | 12.383.712      | -               | -                | -              | -                | (73)                                | 12.383.639   |

### 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 atribuibila 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 piete active se bazeaza pe preturile cotate pe piata sau pe preturile cotate de intermediari de la data inchiderii. O piata activa este o piata pe care au loc tranzactii cu o frecventa suficienta astfel incat informatiile privind preturile sa fie actualizate.

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

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

Instrumentele financiare sunt incadrate pe trei nivele:

- Nivelul 1 - Include instrumente cotate pe piete 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:

Prezentare informativa (EUR)

| <u>31 decembrie 2024</u>                                                                                                | <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)

| <u>31 decembrie 2024</u>                                                                                                | <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: | 11.579.893     | -              | -              | 11.579.893   |
| Actiuni                                                                                                                 | 11.579.893     | -              | -              | 11.579.893   |
| Obligatiuni                                                                                                             | -              | -              | -              | -            |
| Unitati de fond                                                                                                         | -              | -              | -              | -            |

Prezentare informativa (EUR)

| <u>31 decembrie 2023</u>                                                                                                | <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: | 2.268.530      | -              | -              | 2.268.530    |
| Actiuni                                                                                                                 | 2.268.530      | -              | -              | 2.268.530    |
| Obligatiuni                                                                                                             | -              | -              | -              | -            |
| Unitati de fond                                                                                                         | -              | -              | -              | -            |

In moneda de prezentare (RON)

| <u>31 decembrie 2023</u>                                                                                                | <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: | 11.285.030     | -              | -              | 11.285.030   |

|                 |            |   |   |            |
|-----------------|------------|---|---|------------|
| Actiuni         | 11.285.030 | - | - | 11.285.030 |
| Obligatiuni     | -          | - | - | -          |
| Unitati de fond | -          | - | - | -          |

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

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

#### Prezentare informativa (EUR)

|                             |                |                |              |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2024</b>    | <b>Nivel 2</b> | <b>Nivel 3</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si 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)

|                             |                |                |              |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2024</b>    | <b>Nivel 2</b> | <b>Nivel 3</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si 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       |

#### Prezentare informativa (EUR)

|                             |                |                |              |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>    | <b>Nivel 2</b> | <b>Nivel 3</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare | 231.236        | -              | 231.236      |
| Alte active financiare      | -              | 2.300          | 2.300        |
| Total active financiare     | 231.236        | 2.300          | 233.536      |
| Datorii financiare          | -              | 12.692         | 12.692       |
| Total datorii financiare    | -              | 12.692         | 12.692       |

#### In moneda de prezentare (RON)

|                             |                |                |              |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>31 Decembrie 2023</b>    | <b>Nivel 2</b> | <b>Nivel 3</b> | <b>Total</b> |
| Numerar si depozite bancare | 1.150.309      | -              | 1.150.309    |
| Alte active financiare      | -              | 11.439         | 11.439       |
| Total active financiare     | 1.150.309      | 11.439         | 1.161.748    |
| Datorii financiare          | -              | 63.139         | 63.139       |
| Total datorii financiare    | -              | 63.139         | 63.139       |

#### 11.13 Riscul de credit

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

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

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

Astfel, Fondul utilizeaza, in functie de caracteristicile debitorului/emitentului, instrumente adecvate de diminuare a riscului de credit si, totodata, urmareste in permanenta evolutia financiara a acestuia. Pana in prezent, Fondul nu a utilizat instrumente financiare derivate de credit pentru a reduce riscul de credit aferent expunerii fata de vreun debitor. Expunerea maxima la riscul de credit la data de 31 decembrie este valoarea contabila a conturilor

12. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

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

Fondul nu plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI. Quantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2024, 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<br/>activității<br/>desfășurate în<br/>anul supus<br/>raportării (n)<br/>(lei)</u> | <u>Sume plătite<br/>efectiv în<br/>cursul anului<br/>supus<br/>raportării (n)<br/>(lei)</u> | <u>Sume de plătit<br/>în cursul<br/>anului de<br/>transmitere a<br/>raportării<br/>(n+1) sau<br/>amânate* (lei)</u> | <u>Număr<br/>beneficiari</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. Remuneratii acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)           | 9.033.172                                                                                           | 10.237.697                                                                                  | 93.225                                                                                                              | 53                           |
| Remuneratii fixe                                                                                  | 8.170.153                                                                                           | 8.170.153                                                                                   |                                                                                                                     | 52                           |
| Remuneratii variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:                           | 863.019                                                                                             | 2.067.544                                                                                   |                                                                                                                     | 42                           |
| numerar                                                                                           | 746.885                                                                                             | 1.481.903                                                                                   |                                                                                                                     | 42                           |
| alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)                                          | 116.134                                                                                             | 585.641                                                                                     | 93.225                                                                                                              | 14                           |
| Remuneratii variabile reprezentând comisioane de performanță                                      | -                                                                                                   | -                                                                                           |                                                                                                                     | -                            |
| 2. Remuneratii acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate) | 6.770.533                                                                                           | 7.777.249                                                                                   | 93.225                                                                                                              | 27                           |

|                                                                                                                                                                                        |           |           |        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------|----|
| A. Membri CA/CS, din care                                                                                                                                                              | 100.924   | 100.924   |        | 4  |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                       | 100.924   | 100.924   |        | 4  |
| 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:                                                                                                                                              | 1.209.579 | 1.384.043 | 93.225 | 2  |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                       | 1.093.445 | 1.093.445 |        | 2  |
| Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:                                                                                                                | 116.134   | 290.598   | 93.225 | 2  |
| - numerar                                                                                                                                                                              | -         | 145.300   |        | 2  |
| alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)                                                                                                                               | 116.134   | 145.298   | 93.225 | 2  |
| Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță                                                                                                                           | -         | -         |        | -  |
| C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***                                                                        | 1.212.333 | 1.451.640 |        | 5  |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                       | 1.125.723 | 1.125.723 |        | 5  |
| Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:                                                                                                                | 86.610    | 325.917   |        | 4  |
| - numerar                                                                                                                                                                              | 86.610    | 166.413   |        | 4  |
| alte forme (unitati de fond)                                                                                                                                                           | -         | 159.504   |        | 4  |
| 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)**** | 4.247.697 | 4.840.642 |        | 16 |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                       | 3.867.806 | 3.867.806 |        | 16 |
| Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:                                                                                                                | 379.891   | 972.836   |        | 16 |
| - numerar                                                                                                                                                                              | 379.891   | 691.997   |        | 16 |
| alte forme (unitati de fond)                                                                                                                                                           | -         | 280.839   |        | 8  |
| Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.                                                                                                                          | -         | -         |        | -  |

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

- Director economic
- Director departament strategie si dezvoltare
- 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 Directie marketing si vanzari
- Director Analiza si Management Active
- Director Directie operatiuni
- Director Departament dezvoltare digitala

- Manager Departament tehnologia informatiilor si comunicatii
- Sef departament marketing si distributie
- Sef departament inregistrare operatiuni
- Manager fond
- Manager de zona
- Specialist gestiune furnizori si echipamente
- Analist risc

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.

- 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:

- componenta fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Munca, prima de vacanță (o singură dată pe an), pensie facultativă privată (pilon III), asigurare medicala în funcție de opțiunea angajatilor
- 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 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2024. Modificările intervenite în cursul anului 2024 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 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

### **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 Romaniei.

Comisionul incasat de catre Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond In baza contractului de depozitare este structurat si 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 2024 s-au ridicat la suma de 3.001 EUR (14.930 RON) (2023:2.259 EUR (11.176 RON)).

Onorariile Depozitarului de plata la 31 decembrie 2024 insumeaza 170 EUR (846 RON) (2023: 146 EUR(726 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 2024 si in 2023 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 2024 insumeaza 5.714 EUR (28.423 RON) (31 decembrie 2023: 4.904 EUR (24.395 RON)).

b) Parintele final al Societatii de Administrare a Fondului

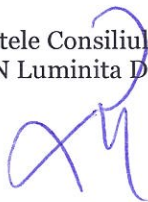
Parintele final al BT Asset Management SAI SA este Banca Transilvania - a se vedea nota 3 pentru prezentarea soldurilor inregistrate cu banca la 31 decembrie 2024, respectiv 31 decembrie 2023.

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

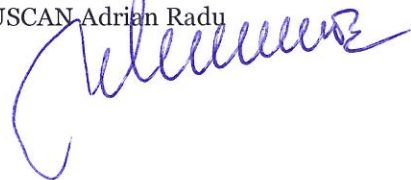
Nu s-au inregistrat evenimente semnificative ulterioare datei de 31.12.2024.

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație  
RUNCAN Luminita Delia



Director Economic  
VUSCAN Adrian Radu



# BT Real Estate Raport anual 2024



**BT Asset Management S.A.I.®**  
Grupul Financiar Banca Transilvania

## Prezentare BT Real Estate

Fondurile deschise de investiții reprezintă o modalitate eficientă de plasare a sumelor disponibile, fiind accesibile oricărei persoane fizice sau juridice, 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 2024 și evoluția acestuia în decursul anului 2024. BT Real Estate, administrat de către BT Asset Management SAI este un fond deschis de investiții înființat prin Contractul de Societate din data de 4 martie 2019 și are o durată nelimitată. Fondul este deschis în mod nediscriminatoriu tuturor persoanelor fizice și juridice române și străine. Persoanele interesate devin investitori ai Fondului după ce au luat la cunoștință de conținutul Prospectului de Emisiune, au fost de acord cu acesta și au achitat contravaloarea unităților de fond.

Fondul deschis de investiții BT Real Estate, autorizat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (denumită și ASF) prin autorizatia nr. 75/13.06.2019, este înscris în Registrul ASF/CNVM cu numărul CSC06FDIR/120113 din 13.06.2019 și este administrat de BT Asset Management SAI S.A. („Administrator”) – societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM (actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, număr de înregistrare în Registrul ASF/CNVM PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005, respectiv autorizată în calitate de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative prin Autorizația ASF nr. 30/01.02.2018, fiind înscrisă în Registrul ASF în această calitate cu numărul PJR07AFIAA/120003/01.02.2018.

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

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

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

Scopul constituirii Fondului este acela al mobilizării resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care

activează sau au legătură cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii) construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

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

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

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

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

Începând de la finele lunii noiembrie 2020, Fondul poate investi în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a New York Stock Exchange – NYSE ([www.nyse.com](http://www.nyse.com)) și a Nasdaq ([www.nasdaq.com](http://www.nasdaq.com)) din Statele Unite ale Americii, respectiv a London Stock Exchange ([www.londonstockexchange.com](http://www.londonstockexchange.com)) din Regatul Unit al Marii Britanii. În fiecare țară terță în care este autorizat să investească, Fondul poate plasa 100% din activele sale totale.

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

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

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

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

Procedura de subscriere nu se comisionază. Investitorii Fondului au libertatea de a se retrage la orice moment doresc și pot răscumpăra orice număr de unități de fond din cele deținute. Prețul de răscumpărare este prețul valabil pentru data depunerii cererii de răscumpărare și este format din valoarea unitară a activului net calculat de BT Asset Management SAI și certificat de Depozitar, pe baza activelor nete din ziua în care s-a înregistrat cererea de răscumpărare, din care se scad orice alte taxe legale. Începând cu data de 13.05.2023 la răscumpărarea unităților de fond nu se mai percep comisioane de răscumpărare.

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

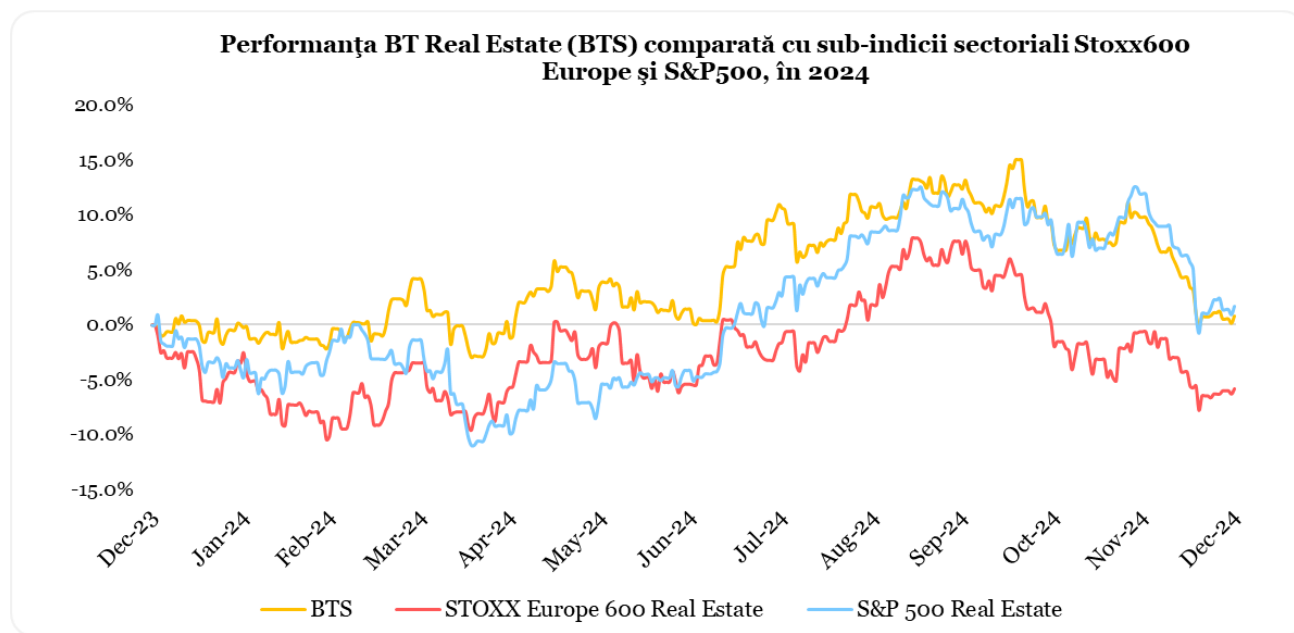
### **Obiectivele BT Real Estate**

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

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

business pe sectorul imobiliar. Informații despre indice se pot găsi la <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/real-estate-select-sector-index/#overview>.

Graficul de mai jos reflectă performanța unităților de fond BT Real Estate care, în 2024, au înregistrat un avans de 0.82%, față de sub-indicii sectoriali Stoxx600 Real Estate -5.80%, respectiv S&P500 Real Estate +1.73%.



### 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 2024), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 23 de emitenți reprezentând în total 81.24% din active, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

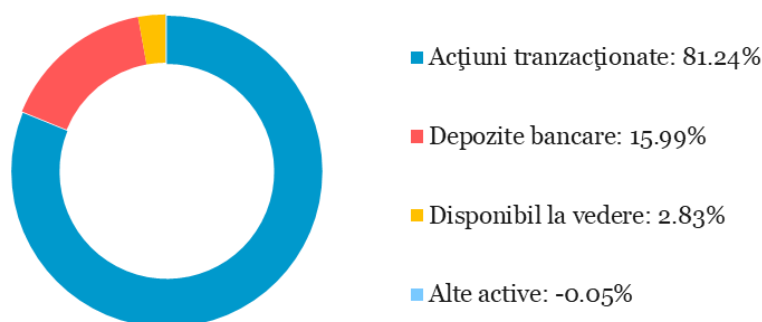
#### Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2024

| Emitent                    | Simbol/ISIN  | Număr acțiuni | Preț referință | Moneda preț | Valoare actualizată (echiv.EUR) | Pondere în activ |
|----------------------------|--------------|---------------|----------------|-------------|---------------------------------|------------------|
| PulteGroup Inc             | US7458671010 | 1,930         | 108.90         | USD         | 201,840                         | 7.04%            |
| Buzzi Unicem SpA           | IT0001347308 | 4,800         | 35.58          | EUR         | 170,784                         | 5.96%            |
| DR Horton Inc              | US23331A1097 | 1,150         | 139.82         | USD         | 154,415                         | 5.39%            |
| CTP NV                     | NL00150006R6 | 8,900         | 14.88          | EUR         | 132,432                         | 4.62%            |
| Prologis Inc               | US74340W1036 | 1,290         | 105.70         | USD         | 130,944                         | 4.57%            |
| Barratt Redrow PLC         | GB0000811801 | 24,442        | 4.40           | GBP         | 129,649                         | 4.52%            |
| Lennar Corp                | US5260571048 | 979           | 136.37         | USD         | 128,211                         | 4.47%            |
| Sabra Health Care REIT Inc | US78573L1061 | 7,600         | 17.32          | USD         | 126,411                         | 4.41%            |
| Meritage Homes Corp        | US59001A1025 | 797           | 153.82         | USD         | 117,732                         | 4.11%            |

|                     |              |       |       |     |                  |               |
|---------------------|--------------|-------|-------|-----|------------------|---------------|
| STAG Industrial Inc | US85254J1025 | 3,180 | 33.82 | USD | 103,282          | 3.60%         |
|                     |              |       |       |     | <b>1,395,700</b> | <b>48.70%</b> |

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

### BT REAL ESTATE la 31.12.2024



### Contextul de piață în perioada de raportare

Ca tendință, anul 2024 a fost un alt an bun pentru acțiuni, cu o performanță superioară a pieței americane (S&P500 +23%, STOXX600 +6%). Incertitudinea a crescut în semestrul 2, ceea ce a dus la o performanță relativ mai slabă comparativ cu cea din semestrul 1. Noua administrație din SUA se anunță a fi mai impredictibilă atât în politica internă, cât și în cea externă și pare dispusă să-și asume riscuri mai mari.

Companiile de tehnologie (sectorul de servicii de comunicații +39%, cel de tehnologie +27%) au influențat puternic pozitiv performanța indicelui S&P 500, în primul rând datorită așteptărilor ridicate privind impactul inteligenței artificiale, în timp ce sectoarele de materii prime (-2%), medical (+1%), real estate (+2%) și energie (+2%) au avut cele mai slabe performanțe. În Europa, performanțele cele mai bune au venit de la bănci (+26%; profitabilitate susținută de dobânzile mai ridicate), asigurări (+18%) și telecom (+16%), iar cele mai slabe de la materii prime (-11%), auto (-12%, concurență puternică dinspre producătorii chinezi și posibile tarife vamale mai mari din SUA) și alimentar (industria de băuturi mai ales – tarife mai mari; normalizarea cererii după creșterea puternică în Covid; în plus, medicamentele de slăbit ar putea afecta cererea pentru anumite companii). În România, indicele BET-TR a crescut cu 16%, dar semestrul 2 a fost slab (-7%). La nivel de companii, 15 au înregistrat creșteri (top: Antibiotice +86%, Sphera +66%, Digi +48%) și doar 5 au scăzut (top scăderi: Fondul Proprietatea -31%, ONE -40%, TTS -44%). Performanța din semestrul 2 a venit pe fondul creșterii instabilității politice și a așteptărilor legate de măsurile de consolidare fiscală, cu impact negativ asupra profitabilității companiilor.

Piețele de obligațiuni au fost volatile. Randamentele au crescut, mai ales pe scadențele lungi (10 ani: România +103 puncte de bază, SUA +69 de puncte de bază, Germania +34 de puncte de bază). Deocamdată, piața muncii din SUA s-a dovedit destul de rezilientă în ciuda nivelului ridicat al dobânzilor în comparație cu acum 2-3 ani, însă scăderea inflației este doar graduală. FED a tăiat dobânda de politică monetară în semestrul 2 la 4,5% de la 5,5%, nivel pe care îl menținea din vara lui 2023. În mod neașteptat, investitorii par să nu fie de acord cu politica FED, pentru că randamentele la obligațiunile suverane au crescut cu ~100 puncte de bază după ce a fost anunțată prima tăiere de dobândă în septembrie (de la ~3,6% la ~4,6% pe final de an). Posibile explicații pentru această evoluție sunt așteptările prea optimiste ale pieței legate de numărul de tăieri de dobândă (la început de 2024 se așteptau la 9 tăieri) și posibilitatea ca deficitul să rămână ridicat în noua administrație republicană (deficitele bugetare sunt inflaționiste). Randamentele relativ mai ridicate la dolar și creșterea economică mai bună în SUA au dus la întărirea notabilă a USD (e aproape de paritate cu EUR). Apetitul de risc al investitorilor este ridicat, fapt evident și din continuarea scăderii primelor de risc solicitate pentru obligațiunile riscante.

Pe piețele de mărfuri, consemnăm de la începutul anului aprecieri consistente pe metale prețioase: aur +27% (maxim istoric), argint +21%. Mărfurile agricole principale au scăzut în ultimul an (grâu -12%, porumb -3%, soia -23%), fapt care a ajutat la scăderea inflației pe produsele alimentare, dar remarcăm o ușoară tendință de creștere în ultimele luni. Prețul petrolului a rămas relativ neschimbat (Brent -3%, WTI flat). Prețul gazului natural a crescut cu ~50% atât în SUA, cât și în Europa, mai ales în semestrul 2.

### **Macro zona EURO:**

Economia zonei euro a crescut cu 0,7% în 2024, dar a pierdut din turație de-a lungul anului. Rata șomajului a scăzut la 6,3%, minimul ultimelor trei decenii cel puțin. Inflația anuală a scăzut la 2,4% (2023: 2,9%) și rămâne ușor peste ținta BCE. Ritmul dezinflaționist s-a temperat. BCE a redus dobânda de referință la 2,9% (ianuarie 2025) de la 4,5% (final de 2023). Pericolele vin de la introducerea de tarife reciproce pe relația cu SUA și de la evoluția prețului la energie (gaze naturale).

Așteptările pieței sunt ca economia zonei euro să accelereze marginal în 2025 (+1%) și 2026 (+1,2%). În continuare, zona euro crește mai puțin decât SUA și China, principalii competitori globali, lucru care indică probleme structurale. Inflația de bază ar urma să se reducă la 2,2% (2025), respectiv 2% (2026), lucru care ar permite reducerea dobânzii de referință până la 2,15% (final de 2025). Pentru piața muncii nu se așteaptă modificări semnificative (rata șomajului ar urca marginal la 6,4%).

### **Macro SUA:**

Economia SUA a crescut cu 2,8% în 2024 (2023 +2,9%). Creșterea din 2024 a venit în principal din consum (+2,8% anual, comparativ cu ritmul de +2,5% în 2023). Remarcăm și accelerarea investițiilor private (+4% anual vs. +0,1% în 2023). Privind lucrurile în ansamblu, e important de menționat că economia a crescut peste media decadei în fiecare din ultimii 4 ani. Stimulii fiscali semnificativi din perioada 2020-2024 (deficit bugetar mediu USD ~2,2 trilioane/an, respectiv 8,8% din PIB) au contribuit major la excepționalismul SUA (creștere economică peste cea a altor economii

mari). Potrivit FMI, economia SUA e singura economie din G20 care și-a depășit trendul de dinainte de pandemie, alt factor pe lângă dobânzile relativ ridicate care determină migrația capitalului către SUA.

Efervescența de pe piața muncii s-a mai temperat, dar, pe ansamblu, piața arată bine. Rata șomajului a crescut ușor (de la 3,8% la 4,1%), numărul mediu de locuri de muncă nou create a fost de 168 mii lunar (2023: 216 mii), iar câștigul salarial a crescut, în medie, cu 4,1%. Inflația la consumator s-a redus la 2,6% de la 2,7% pe final de 2023, iar pe componenta de bază la 2,8% de la 3%. Ritmul dezinflaționist s-a redus comparativ cu anul precedent, iar nivelul inflației este mult peste ținta de 2% a FED. Factorii structurali (reorganizarea lanțurilor de aprovizionare, tranziția energetică) vor face, cel mai probabil, ca nivelul inflației să fie mai ridicat, în medie, decât am fost obișnuiți în ultimele 2 decade și ar putea obliga FED să modifice în sus, în timp, ținta de inflație. FED și-a redus bilanțul în 2024 cu ~830 mld, dar încă mai are de retras aproximativ 2,7 trilioane comparativ cu nivelul pre-pandemie.

Așteptările pieței sunt ca economia să încetinească în următorii doi ani (2025 +2,2%, 2026 +2%), inflația de bază să se tempereze (2025 +2,5%, 2026 +2,3%), rata șomajului să crească cu puțin peste 4%, iar deficitele bugetare să rămână la niveluri istoric ridicate (2025 -6,5%, 2026 -6,6% din PIB). Dobânda de referință ar urma să scadă la 4% pe final de 2025, respectiv la ~3,5% pe final de 2026.

### **Macro România:**

Economia a crescut cu 0,9%, relativ puțin în contextul deficitului bugetar ridicat. Acesta a fost de 8,6%, departe de ținta de 5% stabilită la începutul anului. Măsurile fiscale anunțate la finalul lui 2024 au ca scop reducerea deficitului la 7% în 2025, dar există riscuri ca deficitul să fie din nou subestimat. Creșterea anuală a prețurilor de consum a fost de 5,14% (2023: 6,61%), mai ales pe seama încetirii creșterii prețurilor la servicii. Per total, ritmul dezinflaționist s-a redus comparativ cu anul precedent, iar inflația rămâne departe de ținta BNR. Aceasta a redus dobânda de referință la 6,5%.

Salariile reale au crescut alert (creșterea medie a fost de 8%), lucru care a susținut consumul. Ca de obicei, creșterea consumului a dus la creșterea deficitului de cont curent (EUR 29 mld, +37% vs. 2023), dar deficitul din ultimul an a fost accentuat de performanța slabă a serviciilor. Industria a scăzut cu 1,5% în 2024, corelat cu evoluția slabă a industriei din Europa, și e la un nivel comparabil cu 2014. România a încheiat anul cu o datorie externă totală de EUR 154 mld (+13%), creșterea venind aproape exclusiv pe seama datoriei publice.

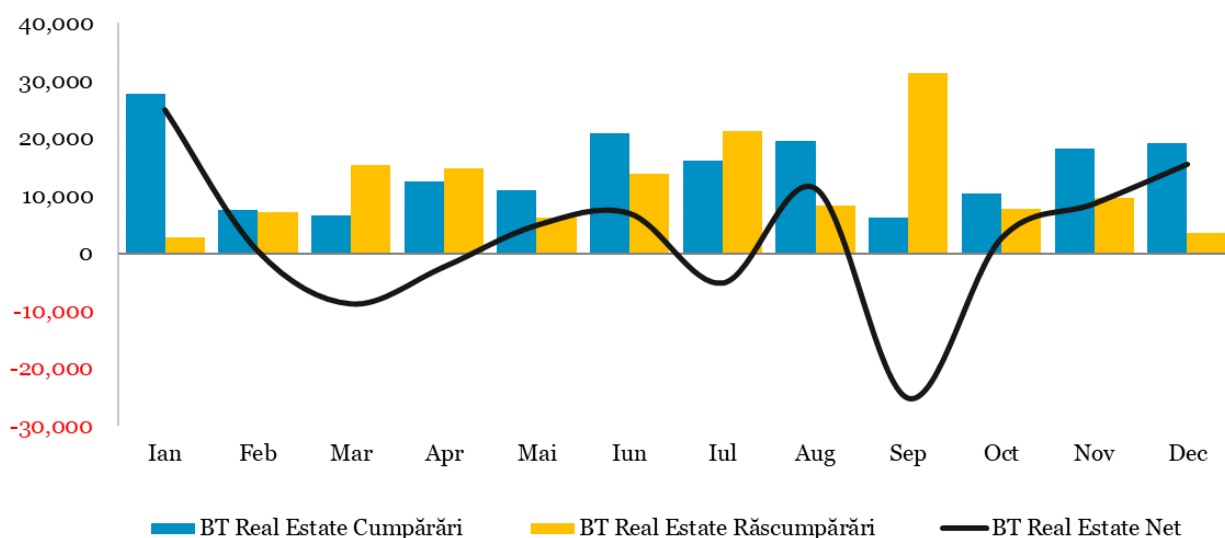
### **Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2024**

Activul net<sup>1</sup> al Fondului la data de 31 decembrie 2024 a fost de 2,858,556.70 EUR, și a crescut cu 14.84% față de 2,489,176.87 EUR la aceeași data a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 275,553.53, în creștere cu 13.9% față de acum un an (241,903.74).

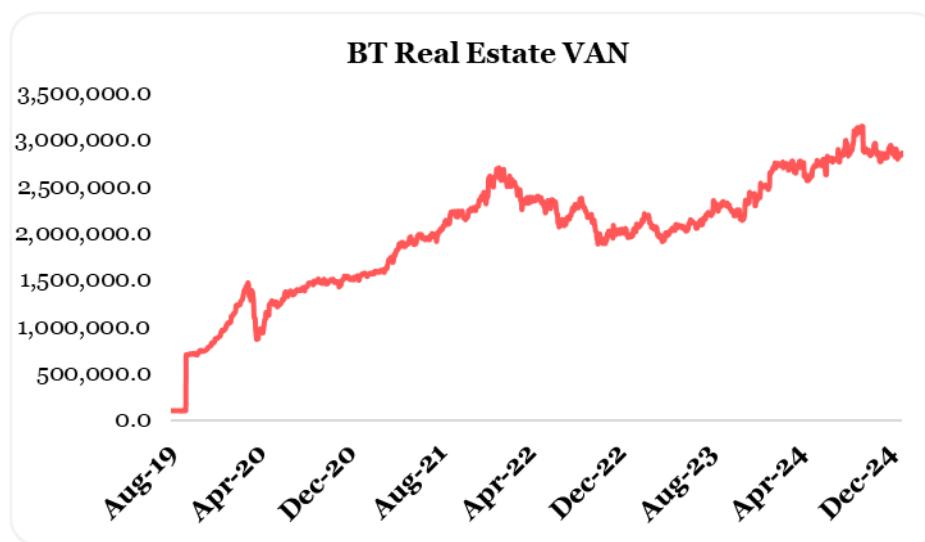
<sup>1</sup> Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu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

În 2024, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 175,571.50 unități în valoare totală de 1,886,390.55 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 141,921.72 unități în valoare totală de 1,541,334.44 EUR, rezultând un volum al intrarilor nete de 33,649.78 unități de fond în valoare de 345,056.11 EUR.

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

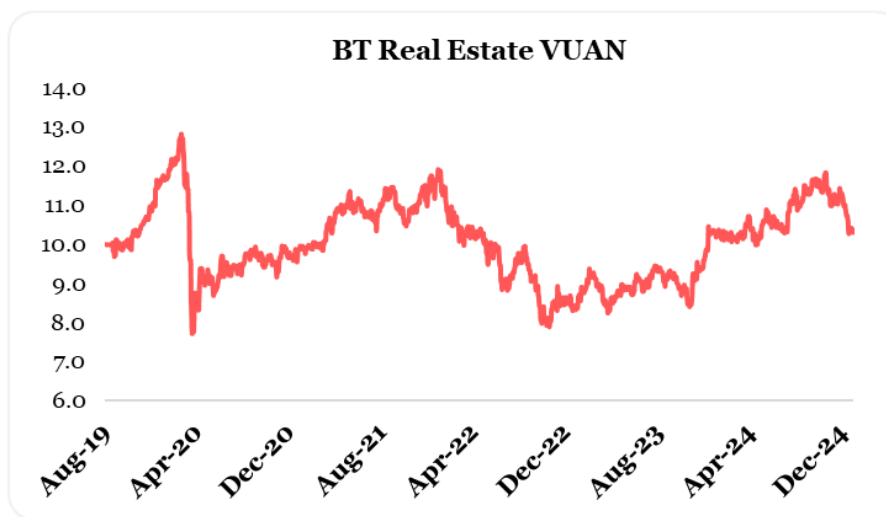


**Evoluția valorii activelor nete<sup>1</sup>** de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:



Prin aplicarea regulilor de evaluare a activelor Fondului în baza Regulamentului ASF nr. 9/2014, respectiv în baza IFRS, pot rezulta diferențe. Subscrierea și răscumpărarea unităților de fond de către investitorii Fondului se realizează întotdeauna la valoarea unitară a activului net a acestuia, calculată pe baza prevederilor reglementărilor ASF.

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



La data de 31 decembrie 2024, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.374 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 10.374 EUR.

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

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 428,474.31 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 24,312.64 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului cuvenit societății de administrare a fost de 67,197.37 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului cuvenit depozitarului Fondului a fost de 3,001.30 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,755,534.52 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 102,996.46 EUR.

### **Remunerații**

#### **BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2024**

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

solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM și DAFIA) - sunt aplicabile începând cu remunerația variabilă aferentă anului 2017.

Fondul nu plătește comisioane de performanță salariaților BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2024, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

| <b><u>Indicatori/sume brute</u></b>                                                               | <b><u>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</u></b> | <b><u>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</u></b> | <b><u>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</u></b> | <b><u>Număr beneficiari</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)           | 9.033.172                                                                              | 10.237.697                                                                     | 93.225                                                                                             | 53                              |
| Remunerații fixe                                                                                  | 8.170.153                                                                              | 8.170.153                                                                      |                                                                                                    | 52                              |
| Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:                            | 863.019                                                                                | 2.067.544                                                                      |                                                                                                    | 42                              |
| numerar                                                                                           | 746.885                                                                                | 1.481.903                                                                      |                                                                                                    | 42                              |
| alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)                                          | 116.134                                                                                | 585.641                                                                        | 93.225                                                                                             | 14                              |
| Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță                                      | -                                                                                      | -                                                                              |                                                                                                    | -                               |
| 2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate) | 6.770.533                                                                              | 7.777.249                                                                      | 93.225                                                                                             | 27                              |
| A. Membri CA/CS, din care                                                                         | 100.924                                                                                | 100.924                                                                        |                                                                                                    | 4                               |
| Remunerații fixe                                                                                  | 100.924                                                                                | 100.924                                                                        |                                                                                                    | 4                               |
| 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:                                                         | 1.209.579                                                                              | 1.384.043                                                                      | 93.225                                                                                             | 2                               |
| Remunerații fixe                                                                                  | 1.093.445                                                                              | 1.093.445                                                                      |                                                                                                    | 2                               |
| Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:                            | 116.134                                                                                | 290.598                                                                        | 93.225                                                                                             | 2                               |
| - numerar                                                                                         | -                                                                                      | 145.300                                                                        |                                                                                                    | 2                               |
| alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)                                          | 116.134                                                                                | 145.298                                                                        | 93.225                                                                                             | 2                               |
| Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță                                      | -                                                                                      | -                                                                              |                                                                                                    | -                               |

|                                                                                                                                                                                                           |           |           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----|
| C. Funcții cu atribuții de control<br>(cu indicarea expresă a tuturor<br>funcțiilor incluse în<br>această categorie) ***                                                                                  | 1.212.333 | 1.451.640 | 5  |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                                          | 1.125.723 | 1.125.723 | 5  |
| Remunerații variabile<br>exceptând comisioanele de<br>performanță , din care:                                                                                                                             | 86.610    | 325.917   | 4  |
| - numerar                                                                                                                                                                                                 | 86.610    | 166.413   | 4  |
| alte forme (unitati de fond)                                                                                                                                                                              | -         | 159.504   | 4  |
| Remunerații variabile<br>reprezentând comisioane de<br>performanță                                                                                                                                        | -         | -         | -  |
| D. Alte funcții decât cele<br>indicate la lit. A-C de mai sus,<br>incluse în categoria<br>personalului identificat (cu<br>indicarea expresă a tuturor<br>funcțiilor incluse în această<br>categorie) **** | 4.247.697 | 4.840.642 | 16 |
| Remunerații fixe                                                                                                                                                                                          | 3.867.806 | 3.867.806 | 16 |
| Remunerații variabile<br>exceptând comisioanele de<br>performanță , din care:                                                                                                                             | 379.891   | 972.836   | 16 |
| - numerar                                                                                                                                                                                                 | 379.891   | 691.997   | 16 |
| alte forme (unitati de fond)                                                                                                                                                                              | -         | 280.839   | 8  |
| Remunerații variabile<br>reprezentând comisioane de<br>performanță.                                                                                                                                       | -         | -         | -  |

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

- ✓ Director economic
- ✓ Director departament strategie si dezvoltare
- ✓ 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 Direcție Marketing și Vânzări
- ✓ Director Direcție Analiza si Management Active<sup>2</sup>
- ✓ Director Direcție Operațiuni
- ✓ Director Departament Dezvoltare Digitală<sup>3</sup>
- ✓ Manager Departament Tehnologia Informațiilor și Comunicații
- ✓ Manager fond

<sup>2</sup> Direcția Analiză și Management Active și-a modificat denumirea în Direcția Investiții începând cu data de 02.12.2024

<sup>3</sup> Departamentul Dezvoltare Digitală a fost desființat începând cu data de 02.12.2024

- ✓ Manager de zona
- ✓ Specialist gestiune furnizori si echipamente

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

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

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

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

Criteriile<sup>4</sup> în baza cărora se efectuează evaluarea acordării de prime periodice (performanța anuală, performanța pe termen scurt, proiecte speciale) sunt, de asemenea, revizuite și aprobate anual de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare.

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

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

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

- (i) componentă fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Muncă, primă de vacanță (o singură dată pe an), pensie<sup>5</sup> facultativă privată (pilon III), asigurare medicala în funcție de opțiunea angajaților<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

<sup>5</sup> Pensia facultativă privată a fost acordată începând cu anul 2017

<sup>6</sup> Începând cu luna decembrie 2020

(ii) componentă variabilă, structurată astfel:

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

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2024. Modificările intervenite în cursul anului 2024 au vizat alinierea la prevederile Grupului Financiar BT.

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

Pe parcursul anului 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

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

În decursul anului 2024, BT Real Estate nu a efectuat tranzacții cu instrumente financiare de tipul contractelor repo și nu a efectuat operațiuni de finanțare a Fondului prin instrumente financiare în sensul prevederilor Regulamentului UE nr. 2365/2015.

### **Conflictul de interese**

În decursul anului 2024, 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 se 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, 2024 investitorii Fondului au fost informați, prin Nota de informare din data de 05.02.2024, referitor la faptul că, prin Autorizația ASF nr.12/02.02.2024 au fost autorizate modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune, Reguli, Contract societate - ale Fondului, ca urmare a:

- a) Modificării obiectivului fondurilor, datorită orientării produselor către investiții care iau în considerare caracteristici de mediu și sociale, în conformitate cu Art. 8 din Reg. UE 2088/2019
- b) Actualizării prevederilor privind neluarea în considerare a efectelor negative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate, consecință a publicării Reg. UE 1288/2022

Prin Nota de Informare din data de 08.04.2024, investitorii Fondului au fost informați referitor la faptul că, prin Autorizația ASF nr.40/08.04.2024 a fost autorizată noua componență a Consiliului de Administrație a BT Asset Management SAI SA- Consiliul de administrație este compus din: Runcan Luminița Delia, Ilaș Ioana-Mihaela și Bernat Aurel. De asemenea, informarea se referă și la modificarea componenței Comitetului de Remunerare și Nominalizare al societății de administrare, aceasta fiind aceeași cu cea a Consiliului de Administrație.

În cursul semestrului 2, 2024 investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 13.09.2024, referitor la faptul că, prin Autorizația ASF nr.109/11.09.2024 au fost autorizate modificările documentelor constitutive - Prospect de emisiune, Reguli, Contract de societate – ale Fondului, ca urmare a:

- a) Extinderii metodelor de aderare la Fond. Suplimentar modalităților curente de aderare la Fond – prin intermediul BT Asset Management SAI S.A. și prin intermediul rețelei teritoriale de unități a Băncii Transilvania, aderarea la Fond se poate realiza și prin intermediul aplicației Bancii Transilvania ”BT Pay”. Ulterior aderării la Fond, subscrierea și răscumpărarea unităților de fond se poate face prin intermediul: • BT Asset Management SAI SA; • Băncii Transilvania S.A. folosind următoarele canale: (i) rețeaua teritorială de unități a Băncii Transilvania S.A. (ii) aplicația Bancii Transilvania ”BT Pay”, (iii) alte aplicații de Internet Banking ale Băncii Transilvania.

b) Modificării prevederilor din documentele fondului referitoare la distribuția prin Serviciul ElectronicBT în sensul înlocuirii cu formularea generică „aplicațiile de Internet Banking”.

Suplimentar, documentele fondului au fost actualizate ca urmare a: corecțiilor de erori materiale, actualizării a unor date și informații privind documentele fondului, a actualizării cadrului legal, reformulări pentru a aduce mai multă claritate.

De asemenea, prin aceeași Notă de informare, investitorii au fost informați referitor la faptul că metoda de distribuție prin aplicația ”BT Pay” va deveni aplicabilă începând cu data de la care aplicațiile IT sunt adaptate și pot fi utilizate în acest sens și referitor la faptul că BT Asset Management SAI SA va publica o notă de informare cu privire la data efectivă de lansare a metodei de distribuție prin aplicația ”BT Pay”, metoda de distribuție fiind aplicabilă începând cu data publicării notei.

În data de 24.09.2024, BT Asset Management SAI SA a informat investitorii Fondului cu privire la faptul că distribuția fondurilor deschise de investiții de mai sus este disponibilă prin aplicația ”BT Pay” începând cu data de 24.09.2024.

De asemenea, în data de 02.12.2024, investitorii Fondului au fost informați cu privire la faptul că Regulile Fondului au fost actualizate, ca urmare a reorganizării și redenumirii Direcției de Analiză și Management Active, noua denumire a structurii fiind Direcția Investiții. În consecință, se actualizează cuprinsul secțiunii ”Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție”.

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

În cursul anului 2024, nu au fost exercitate, în cadrul AGOA/AGEA ale emitenților din cadrul portofoliului, drepturile de vot aferente deținerilor Fondului.

#### **Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2024**

Fără evenimente ulterioare notabile după data de 31.12.2024 și până la data acestui raport.

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

**DASCAL Dan,**

**Director General**



**Investiție durabilă** înseamnă o investiție într-o activitate economică care contribuie la un obiectiv social sau de mediu, cu condiția ca investiția să nu aducă prejudicii semnificative niciunui obiectiv social sau de mediu și ca societățile în care s-a investit să urmeze practici de bună guvernare.

**Taxonomia UE** este un sistem de clasificare prevăzut în Regulamentul (UE) 2020/852, care stabilește o listă a **activităților economice durabile din punctul de vedere al mediului**. Regulamentul respectiv nu prevede o listă a activităților durabile din punct de vedere al mediului. Investițiile durabile cu un obiectiv de mediu ar putea fi aliniate sau nu la taxonomie.

**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 îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

☐ în activități economice care nu îndeplinesc 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 îndeplinesc 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 îndeplinesc 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.

**Indicatorii de durabilitate** măsoară modul în care sunt îndeplinite caracteristicile sociale sau de mediu promovate de

**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 urmărește 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***

***În 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.***

Lista include investițiile care reprezintă cea mai mare parte a investițiilor aferente produsului financiar în cursul perioadei de referință, care este: 01.01.2024-31.12.2024

**Care au fost principalele investiții ale acestui produs financiar?**

| Cele mai mari investiții   | Sector                | %Active | Tara   |
|----------------------------|-----------------------|---------|--------|
| PulteGroup Inc             | Dezvoltator Imobiliar | 7.62%   | SUA    |
| DR Horton Inc              | Dezvoltator Imobiliar | 6.24%   | SUA    |
| Buzzi Unicem SpA           | Materiale             | 6.02%   | Italia |
| Meritage Homes Corp        | Dezvoltator Imobiliar | 5.02%   | SUA    |
| Barratt Redrow PLC         | Dezvoltator Imobiliar | 4.69%   | UK     |
| Lennar Corp                | Dezvoltator Imobiliar | 4.49%   | SUA    |
| Sabra Health Care REIT Inc | REIT                  | 4.11%   | SUA    |
| Prologis Inc               | REIT                  | 4.05%   | SUA    |
| CTP NV                     | Management Imobiliar  | 3.84%   | Olanda |
| VICI Properties Inc        | REIT                  | 3.56%   | SUA    |



**Activitățile de facilitare** permit în mod director 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

|                        |      |       |        |
|------------------------|------|-------|--------|
| STAG Industrial Inc    | REIT | 3.47% | SUA    |
| Carmila SA             | REIT | 3.36% | Franta |
| Kimco Realty Corp      | REIT | 3.09% | SUA    |
| Realty Income Corp     | REIT | 3.07% | SUA    |
| Cousins Properties Inc | REIT | 2.85% | SUA    |

*sProcentele de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investițiilor având ca date de referință finalul trimestrelor I, II, III și IV al anului 2024.*

## Care a fost proporția investițiilor legate de durabilitate?

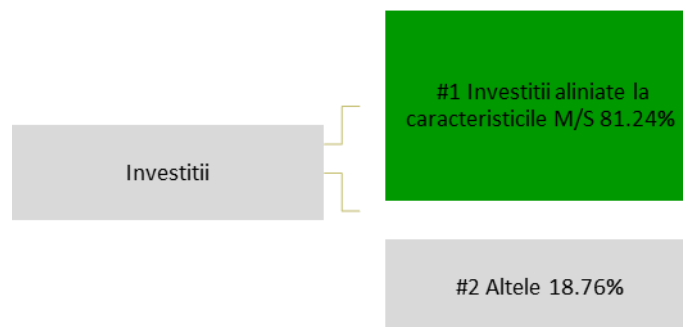
**N/A – Produsul nu efectuează investiții durabile**

### Care a fost alocarea activelor?

Fondul BT Real Estate s-a angajat să mențină investițiile 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 15.02.2023 (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 31.12.2024, proporția minimă a activelor BT Real Estate investite pentru promovarea de caracteristici de mediu sau sociale a fost de 75%.

La data de 31.12.2024, alocarea activelor a fost următoarea:



**Categoria #1 Investiții aliniate la caracteristicile M/S** acoperă investițiile produsului financiar utilizate pentru a îndeplini 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.

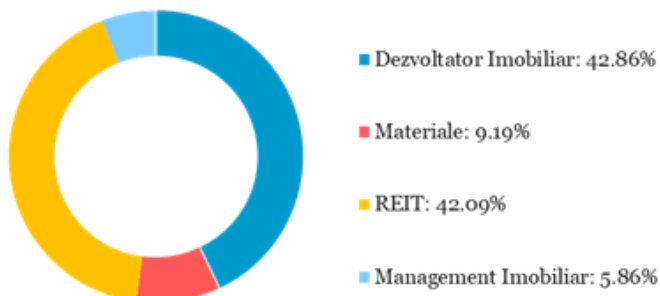
**Alocarea activelor** descrie ponderea investițiilor în active specifice.

**In ce sectoare economice au fost realizate investițiile?**



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.

## Sectoare Economice



Procentele de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investițiilor având ca date de referință finalul trimestrelor I, II, III și IV al anului 2024.

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

**N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile**

**Care a fost ponderea investițiilor în activități de tranziție și de facilitare?**

**N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile**

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

**N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile**

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

**N/A – Produsul nu efectuează investiții durabile**

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

**N/A – Produsul nu efectuează investiții durabile**

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

Categoria „alte” 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.

**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 Plasare Active 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 să nu aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytic peste 40 (sever);

✓ Maxim 5 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 30 de zile, pentru a se reîncadra în acestea.

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 emiteți 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.

În perioada dintre 15.02.2023 (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 31.12.2024, indicatorul Grad de îndeplinire a caracteristicilor de mediu și sociale s-a situat în permanență peste valoarea minimă asumata de 70%.

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

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2024

| Nr.    | Denumire element                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Inceputul perioadei de raportare(*) |                     |               |               | Sfarsitul perioadei de raportare |                     |               |               |              | Diferente |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | % din activul net                   | % din activul total | Valuta (EURO) | lei           | % din activul net                | % din activul total | Valuta (EURO) | lei           |              |           |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |                     |               | [1]           |                                  |                     |               | [2]           | [2]-[1]      |           |
| .I.    | TOTAL ACTIVE, din care                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100.49%                             | 100.00 %            | 2,501,364.81  | 12,443,289.38 | 100.25%                          | 100.00 %            | 2,865,793.14  | 14,254,741.66 | 1,811,452.28 |           |
| 1      | Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:                                                                                                                                                                                                                                                          | 91.14%                              | 90.69%              | 2,268,530.22  | 11,285,030.43 | 81.44%                           | 81.24%              | 2,328,037.82  | 11,579,892.92 | 294,862.49   |           |
| 1.1    | Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania,din care:                                                                                                                                                 | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.1  | - actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare                                                                                                                                                                                                                                                        | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.2. | - actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare                                                                                                                                                                                                                                                    | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.3  | - drepturi de preferinta/alocare                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.4  | - alte valori mobiliare asimilate acestora                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.5  | - obligatiuni din care:                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
|        | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
|        | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
|        | - Obligatiuni Corporative                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.6  | - alte titluri de creanta                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.1.7  | - alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare din care:                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
|        | - Titluri de stat                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
|        | - Certificate de Depozit                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |
| 1.2    | Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din stat membru,din care:                                                                                                                                             | 15.46%                              | 15.39%              | 384,892.00    | 1,914,683.74  | 13.86%                           | 13.82%              | 396,132.00    | 1,970,400.18  | 55,716.44    |           |
| 1.2.1  | - actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare                                                                                                                                                                                                                                                        | 15.46%                              | 15.39%              | 384,892.00    | 1,914,683.74  | 13.86%                           | 13.82%              | 396,132.00    | 1,970,400.18  | 55,716.44    |           |
| 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 de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care: | 75.67%                              | 75.30%              | 1,883,638.22  | 9,370,346.69  | 67.58%                           | 67.41%              | 1,931,905.82  | 9,609,492.74  | 239,146.05   |           |
| 1.3.1  | - actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare                                                                                                                                                                                                                                                        | 75.67%                              | 75.30%              | 1,883,638.22  | 9,370,346.69  | 67.58%                           | 67.41%              | 1,931,905.82  | 9,609,492.74  | 239,146.05   |           |
| 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         |           |
| .      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0.00%                               | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00%                            | 0.00%               | 0.00          | 0.00          | 0.00         |           |

## BT Real Estate – Raport anual 2024

|        |                                                                                                                                                |       |       |            |            |        |        |            |              |              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------|------------|--------|--------|------------|--------------|--------------|
|        | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala                                                                                          | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
|        | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala                                                                                            | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
|        | - Obligatiuni Corporative                                                                                                                      | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 1.3.6  | - alte titluri de creanta                                                                                                                      | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 1.3.7. | - alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare                                                                                        | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
|        | - Titluri de stat                                                                                                                              | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
|        | - Certificate de Depozit                                                                                                                       | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 2      | Valori mobiliare nou emise din care:                                                                                                           | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 2.1    | - actiuni                                                                                                                                      | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 2.2    | - obligatiuni                                                                                                                                  | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 2.3.   | '- drepturi de preferinta (ulterior inregistrarii anterior tranzactionarii)                                                                    | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3      | Alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art.83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.32/2012 din care:                  | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.1    | Valori mobiliare netranzactionate din care:                                                                                                    | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.1.1  | - Actiuni                                                                                                                                      | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.1.2  | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala                                                                                          | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.1.3  | - Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala                                                                                            | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.1.4  | - Obligatiuni Corporative                                                                                                                      | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 3.2    | Instrumente ale pietei monetare                                                                                                                | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 4.     | Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare, din care:                    | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 4.1.   | Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania                   | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 4.1.   | Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru          | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 4.3    | Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert            | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 5.     | Depozite bancare din care:                                                                                                                     | 7.18% | 7.14% | 178,717.90 | 889,050.07 | 16.03% | 15.99% | 458,187.18 | 2,279,068.85 | 1,390,018.78 |
| 5.1    | Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania                                                                               | 7.18% | 7.14% | 178,717.90 | 889,050.07 | 16.03% | 15.99% | 458,187.18 | 2,279,068.85 | 1,390,018.78 |
| 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                                                                                                                     | 2.11% | 2.10% | 52,533.18  | 261,331.56 | 2.84%  | 2.83%  | 81,142.39  | 403,610.36   | 142,278.80   |
| 8      | Instrumente ale pietei monetare altele decit cele tranzactionate pe o piata reglementata conform art.82 lit.g) din O.U.G. nr.32/2012 din care: | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 8.1.   | -titluri emise de Administratia Publica Centrala                                                                                               | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 8.2.   | -certificate de depozit                                                                                                                        | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 8.3.   | -contracte de report pe titluri emise de Administratia Publica Centrala                                                                        | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 8.4.   | -alte tipuri de instrumente ale pietei monetare                                                                                                | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 9.     | Titluri de participare la OPCVM/AOPC                                                                                                           | 0.00% | 0.00% | 0.00       | 0.00       | 0.00%  | 0.00%  | 0.00       | 0.00         | 0.00         |
| 10.    | Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu pretatie/cupon,principal de incasat                                                    | 0.09% | 0.09% | 2,299.51   | 11,439.14  | 0.06%  | 0.06%  | 1,595.75   | 7,937.42     | -3,501.72    |

BT Real Estate – Raport anual 2024

|       |                                                                            |         |        |              |               |         |        |              |               |              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------------|---------------|---------|--------|--------------|---------------|--------------|
| 11.   | Titluri suport pentru operatiunile de report                               | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00         |
| 12.   | Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care: | -0.03%  | -0.03% | -716.00      | -3,561.81     | -0.11%  | -0.11% | -3,170.00    | -15,767.90    | -12,206.09   |
| 12.1  | Sume UF nealocate                                                          | -0.03%  | -0.03% | -716.00      | -3,561.81     | -0.11%  | -0.11% | -3,170.00    | -15,767.90    | -12,206.09   |
| 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                                                            | 0.49%   | 0.49%  | 12,187.94    | 60,630.13     | 0.25%   | 0.25%  | 7,236.44     | 35,994.78     | -24,635.35   |
| 1     | Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI                         | 0.20%   | 0.20%  | 4,903.91     | 24,394.99     | 0.20%   | 0.20%  | 5,714.15     | 28,422.75     | 4,027.76     |
| 2     | Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului               | 0.01%   | 0.01%  | 211.97       | 1,054.47      | 0.01%   | 0.01%  | 274.25       | 1,364.15      | 309.68       |
| 3     | Cheltuieli cu comisioanele datorate intermediarilor                        | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00         |
| 4     | Cheltuieli cu comisioanele de rulaj si alte servicii bancare               | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00         |
| 5     | Cheltuieli cu dobânzile                                                    | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00         |
| 6     | Cheltuieli de emisiune                                                     | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00%   | 0.00%  | 0.00         | 0.00          | 0.00         |
| 7     | Cheltuieli cu plata comisioanelor/tarifelor datorate ASF                   | 0.01%   | 0.01%  | 194.17       | 965.92        | 0.01%   | 0.01%  | 221.49       | 1,101.71      | 135.79       |
| 8.    | Cheltuieli cu auditul financiar                                            | 0.01%   | 0.01%  | 237.25       | 1,180.22      | 0.02%   | 0.02%  | 570.80       | 2,839.22      | 1,659.00     |
| 9.    | Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)               | 0.00%   | 0.00%  | 17.49        | 87.01         | 0.00%   | 0.00%  | 21.91        | 108.98        | 21.97        |
| 10.   | Rascumparari de platit                                                     | 0.27%   | 0.26%  | 6,623.15     | 32,947.52     | 0.02%   | 0.02%  | 433.84       | 2,157.96      | -30,789.56   |
| .III. | VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)                                              | 100.00% | 99.51% | 2,489,176.87 | 12,382,659.26 | 100.00% | 99.75% | 2,858,556.70 | 14,218,746.88 | 1,836,087.62 |

Curs denominare Euro/RON  
Fondul deschis de investitii BT Real Estate este denominat in EURO si este operational din data de 01.08.2019

4.97464.9741

Director General Adjunct, Calin Condor

BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2024

I. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ROMANIA

II. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ALT STAT MEMBRU

1. Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare(zile lucratoare)

| Emitent          | CodISIN      | DataUltimei   | Numar    | Valoare  | Valoare | Valuta | CursValuta | Valoare    | PondereInCa  | PondereInA |
|------------------|--------------|---------------|----------|----------|---------|--------|------------|------------|--------------|------------|
|                  |              | SedinteDe     | Actiuni  | Nominala | Actiune |        | BNR        | Totala     | p            | ct         |
|                  |              | Tranzactionar | Detinute |          |         |        | Valuta/RO  | RON        | SocialEmiten | TotalOPCV  |
|                  |              | e             |          |          |         |        | N          |            | t            | M          |
|                  |              |               |          |          |         |        |            |            | %            | %          |
| Buzzi Unicem SpA | IT0001347308 | 12/30/2024    | 4,800    | 0.0000   | 35.5800 | EUR    | 4.9741     | 849,496.69 | 0.003%       | 5.959%     |
| Carmila SA       | FR0010828137 | 12/31/2024    | 5,800    | 6.0000   | 16.0200 | EUR    | 4.9741     | 462,173.48 | 0.004%       | 3.242%     |
| CTP NV           | NL00150006R6 | 12/31/2024    | 8,900    | 0.1600   | 14.8800 | EUR    | 4.9741     | 658,730.01 | 0.002%       | 4.621%     |

|       |              |         |
|-------|--------------|---------|
| Total | 1,970,400.18 | 13.823% |
|-------|--------------|---------|

### 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<br>SedinteDe<br>Tranzactionar<br>e | Numar<br>Actiuni<br>Detinute | Valoare<br>Nominala | Valoare<br>Actiune | Valuta | CursValuta<br>r<br>BNR<br>Valuta/RO<br>N | Valoare<br>Totala<br>RON | PondereInCa<br>p<br>SocialEmiten<br>t<br>% | PondereInA<br>ct<br>TotalOPCV<br>M<br>% |
|----------------------------|--------------|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|--------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Barratt Redrow PLC         | GB0000811801 | 12/31/2024                                     | 24,442                       | 0.1000              | 4.4010             | GBP    | 5.9951                                   | 644,888.36               | 0.002%                                     | 4.524%                                  |
| Big Yellow Group PLC       | GB0002869419 | 12/31/2024                                     | 5,800                        | 0.1000              | 9.6000             | GBP    | 5.9951                                   | 333,807.17               | 0.003%                                     | 2.342%                                  |
| Cousins Properties Inc     | US2227955026 | 12/31/2024                                     | 2,550                        | 1.0000              | 30.6400            | USD    | 4.7768                                   | 373,220.94               | 0.002%                                     | 2.618%                                  |
| DR Horton Inc              | US23331A1097 | 12/31/2024                                     | 1,150                        | 0.0100              | 139.8200           | USD    | 4.7768                                   | 768,076.00               | 0.0003%                                    | 5.388%                                  |
| Highwoods Properties Inc   | US4312841087 | 12/31/2024                                     | 2,300                        | 0.0100              | 30.5800            | USD    | 4.7768                                   | 335,971.45               | 0.002%                                     | 2.357%                                  |
| Kimco Realty Corp          | US49446R1095 | 12/31/2024                                     | 4,400                        | 0.0100              | 23.4300            | USD    | 4.7768                                   | 492,449.88               | 0.001%                                     | 3.455%                                  |
| Lennar Corp                | US5260571048 | 12/31/2024                                     | 979                          | 0.1000              | 136.3700           | USD    | 4.7768                                   | 637,732.57               | 0.0004%                                    | 4.474%                                  |
| Meritage Homes Corp        | US59001A1025 | 12/31/2024                                     | 797                          | 0.0100              | 153.8200           | USD    | 4.7768                                   | 585,609.60               | 0.002%                                     | 4.108%                                  |
| Persimmon PLC              | GB0006825383 | 12/31/2024                                     | 2,400                        | 0.1000              | 11.9800            | GBP    | 5.9951                                   | 172,371.11               | 0.001%                                     | 1.209%                                  |
| Prologis Inc               | US74340W1036 | 12/31/2024                                     | 1,290                        | 0.0100              | 105.7000           | USD    | 4.7768                                   | 651,331.01               | 0.0001%                                    | 4.569%                                  |
| PulteGroup Inc             | US7458671010 | 12/31/2024                                     | 1,930                        | 0.0100              | 108.9000           | USD    | 4.7768                                   | 1,003,973.49             | 0.001%                                     | 7.043%                                  |
| Realty Income Corp         | US7561091049 | 12/31/2024                                     | 1,676                        | 1.0000              | 53.4100            | USD    | 4.7768                                   | 427,596.02               | 0.0002%                                    | 3.000%                                  |
| Sabra Health Care REIT Inc | US78573L1061 | 12/31/2024                                     | 7,600                        | 0.0100              | 17.3200            | USD    | 4.7768                                   | 628,779.74               | 0.003%                                     | 4.411%                                  |
| Safestore Holdings PLC     | GB00B1N7Z094 | 12/31/2024                                     | 6,100                        | 0.0100              | 6.4400             | GBP    | 5.9951                                   | 235,511.51               | 0.003%                                     | 1.652%                                  |
| Segro PLC                  | GB00B5ZN1N88 | 12/31/2024                                     | 7,800                        | 0.1000              | 7.0120             | GBP    | 5.9951                                   | 327,893.60               | 0.001%                                     | 2.300%                                  |
| STAG Industrial Inc        | US85254J1025 | 12/31/2024                                     | 3,180                        | 0.0100              | 33.8200            | USD    | 4.7768                                   | 513,733.35               | 0.002%                                     | 3.604%                                  |
| Tritax Big Box REIT PLC    | GB00BG49KP99 | 12/31/2024                                     | 42,624                       | 0.0100              | 1.3270             | GBP    | 5.9951                                   | 339,095.13               | 0.002%                                     | 2.379%                                  |
| VICI Properties Inc        | US9256521090 | 12/31/2024                                     | 3,600                        | 0.0100              | 29.2100            | USD    | 4.7768                                   | 502,309.18               | 0.0004%                                    | 3.524%                                  |
| Weyerhaeuser Co            | US9621661043 | 12/31/2024                                     | 2,600                        | 1.2500              | 28.1500            | USD    | 4.7768                                   | 349,613.97               | 0.0003%                                    | 2.453%                                  |
| Workspace Group PLC        | GB00B67G5X01 | 12/31/2024                                     | 9,700                        | 0.0100              | 4.9100             | GBP    | 5.9951                                   | 285,528.61               | 0.005%                                     | 2.003%                                  |
| Total                      |              |                                                |                              |                     |                    |        |                                          | 9,609,492.69             |                                            | 67.413%                                 |

### 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              | %             |
| SSIF BT Capital Partners    | 0.00             | 0.000%        |
| Banca Transilvania          | 9,851.91         | 0.069%        |
| BRD-Groupe Societe Generale | 295.77           | 0.002%        |
| TRANZIT                     | 0.00             | 0.000%        |
| <b>Total</b>                | <b>10,147.68</b> | <b>0.071%</b> |

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

| Denumire                    | Valoare   | Valuta | CursValutar | Valoare     | PondereInAct |
|-----------------------------|-----------|--------|-------------|-------------|--------------|
| Banca                       | Curenta   |        | BNR         | Actualizata | TotalOPCVM   |
|                             |           |        | Valuta/RON  | RON         | %            |
| Banca Transilvania          | 3,070.00  | EUR    | 4.9741      | 15,270.49   | 0.107%       |
| Banca Transilvania          | 64,340.60 | EUR    | 4.9741      | 320,036.58  | 2.245%       |
| BRD-Groupe Societe Generale | 5,797.00  | USD    | 4.7768      | 27,691.09   | 0.194%       |
| BRD-Groupe Societe Generale | 4,975.83  | EUR    | 4.9741      | 24,750.28   | 0.174%       |
| BRD-Groupe Societe Generale | 953.15    | GBP    | 5.9951      | 5,714.24    | 0.040%       |
| SSIF BCR (Intermediere)     | 0.00      | EUR    | 4.9741      | 0.00        | 0.000%       |
| SSIF BT Capital Partners    | 0.00      | EUR    | 4.9741      | 0.00        | 0.000%       |
| SSIF BT Capital Partners    | 0.00      | GBP    | 5.9951      | 0.00        | 0.000%       |
| SSIF BT Capital Partners    | 0.00      | USD    | 4.7768      | 0.00        | 0.000%       |
| Sume UF Nealocate           | -3,170.00 | EUR    | 4.9741      | -15,767.90  | -0.111%      |

|         |      |     |            |      |        |
|---------|------|-----|------------|------|--------|
| TRANZIT | 0.00 | USD | 4.7768     | 0.00 | 0.000% |
| TRANZIT | 0.00 | EUR | 4.9741     | 0.00 | 0.000% |
| TRANZIT | 0.00 | EUR | 4.9741     | 0.00 | 0.000% |
| TRANZIT | 0.00 | GBP | 5.9951     | 0.00 | 0.000% |
| Total   |      |     | 377,694.78 |      | 2.650% |

X. DEPOZITE BANCARE

2. Depozite bancare denominate in valuta

| Denumire<br>Banca           | Data<br>Constituirii | Data<br>Scadentei | Rata<br>Dobanzii<br>% | Valoare<br>Initiala | Crestere<br>Zilnica | Dobanda<br>Cumulata | Valuta | CursValutar<br>BNR<br>Valuta/RON | Valoare<br>Actualizata<br>RON | PondereInAct<br>TotalOPCVM<br>% |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Banca Transilvania          | 12/30/2024           | 1/9/2025          | 2.250%                | 185,000             | 11.56               | 23.12               | EUR    | 4.9741                           | 920,323.50                    | 6.456%                          |
| Banca Transilvania          | 12/30/2024           | 1/16/2025         | 2.300%                | 185,000             | 11.82               | 23.65               | EUR    | 4.9741                           | 920,326.14                    | 6.456%                          |
| BRD-Groupe Societe Generale | 12/5/2024            | 1/16/2025         | 2.400%                | 73,000              | 4.8                 | 129.6               | GBP    | 5.9951                           | 438,419.26                    | 3.076%                          |
| Total                       |                      |                   |                       |                     |                     |                     |        |                                  | 2,279,068.90                  | 15.988%                         |

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<br>Actiune | Data<br>ExDividend | Numar<br>Actiuni<br>Detinute | Dividend<br>Brut | Suma<br>DeIncasat<br>RON | PondereInAct<br>TotalOPCVM<br>% |
|----------------|-------------------|--------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|
| PulteGroup Inc | PHM_UN            | 12/17/2024         | 1,930.00                     | 0.2200           | 1,419.76                 | 0.010%                          |

|                     |         |            |          |        |          |        |
|---------------------|---------|------------|----------|--------|----------|--------|
| STAG Industrial Inc | STAG_UN | 12/31/2024 | 3,180.00 | 0.1233 | 1,311.42 | 0.009% |
| VICI Properties Inc | VICI_UN | 12/17/2024 | 3,600.00 | 0.4325 | 5,206.24 | 0.037% |
| Total               |         |            |          |        | 7,937.42 | 0.056% |

BT Asset Management SAI SA

Director, Calin CONDOR

Certificare Depozitar

Director, Claudia IONESCU

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2024

| Denumire Element                    | Perioada Curenta | Perioada Corespunzatoare Anului Precedent | Diferente  |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|------------|
|                                     | 31.12.2024       | 31.12.2023                                |            |
|                                     | [1]              | [2]                                       | [1]-[2]    |
| Valoare Activ Net                   | 2,858,556.70     | 2,489,176.87                              | 369,379.83 |
| Numar Unitati de Fond in Circulatie | 275,553.53       | 241,903.74                                | 33,649.79  |
| Valoare Unitara a Activului Net     | 10.374           | 10.290                                    | 0.084      |

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         |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | 31.12.2022   | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
| Valoare Activ Net               | 1,969,373.59 | 2,489,176.87 | 2,858,556.70 |
| Valoare Unitara a Activului Net | 8.365        | 10.290       | 10.374       |

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