

1. Scop

Prezentul document conține informații esențiale referitoare la acest produs de investiții. Documentul nu constituie material publicitar. Informațiile vă sunt oferite în virtutea unei obligații legale, pentru a vă ajuta să înțelegeți natura, riscurile, costurile, câștigurile și pierderile potențiale care derivă din acest produs și pentru a vă ajuta să îl comparați cu alte produse.

2. Produs

Fondul deschis de investiții BT REAL ESTATE: Autorizat în România, Nr.Reg.ASF CSCo6FDIR/120113 Autorizație nr.75/13.06.2019 ISIN: RO6XU2VSDMM5.

Administratorul fondului (SAI): BT Asset Management SAI S.A este: (i) membră a Grupului Financiar Banca Transilvania, (ii) website www.btassetmanagement.ro, (iii) autorizată în România, ca și SAI, prin autorizația numărul 903/29.03.2005, (iv) înscrisă în Registrul public al Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) cu numărul PJRO5SAIR/120016/29.03.2005, (v) reglementată și supravegheată de către ASF.

Sunați la numărul de telefon: 0264-301036 pentru mai multe informații.

Data elaborării documentului: 19.01.2026

Suneți pe cale să achiziționați un produs care nu este simplu și poate fi dificil de înțeles!

3. În ce constă acest produs?

3.1 Tip

Fondul deschis de investiții BT REAL ESTATE denumit și FDI BT REAL ESTATE sau Fond: (i) este un fond deschis de investiții; (ii) este constituit prin contract de societate; (iii) are politica de investiții orientate spre plasamente efectuate cu preponderență în acțiuni înscrise sau tranzacționate, respectiv acțiuni nou emise care urmează să intre pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv admise la cota oficială a unei burse dintr-un stat terț sau negociate pe o piață reglementată dintr-un stat terț, conform prospectului de emisiune; (iv) este destinat investitorilor de retail; (v) asigură comunicarea prin intermediul www.btassetmanagement.ro, în limba Română, în mod gratuit, în ceea ce privește documentele, rapoartele, comunicatele, valoarea activului net și valoarea unitară a activului net; (vi) depozitarul fondului BRD-Groupe Societe Generale.

Fondul nu distribuie câștigurile acumulate, toate veniturile sale, inclusiv veniturile din dividende, sunt reinvestite.

3.2. Termen

FDI BT REAL ESTATE este constituit pe durată nelimitată, investitorii fondului putând răscumpăra zilnic, la cerere, unitățile de fond deținute. Cererile de răscumpărare sunt onorate în condițiile prezentate detaliat în prospectul de emisiune.

3.3 Obiective

Scopul FDI BT REAL ESTATE constă în mobilizarea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică de unități de fond și investirea acestor resurse în activele permise fondurilor deschise de investiții, în condițiile prospectului de emisiune al Fondului. Investițiile fondului se realizează cu respectarea limitelor impuse de cadrul legal aplicabil. Obiectivul fondului este creșterea capitalului investit în vederea obținerii unei rentabilități superioare ratei inflației.

Politica de investiții a fondului, este detaliată în Regulile acestuia și permite investiții în: (i) România, (ii) state membre UE și (iii) următoarele state terțe: Statele Unite ale Americii, Regatul Unit al Marii Britanii.

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; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

Fondul nu investește în active imobiliare și certificate de emisii de gaze cu efect de seră. Fondului îi este interzis (i) să efectueze investiții în acțiuni neadmise la tranzacționare sau care nu urmează să fie admise la tranzacționare (ii) să efectueze investiții în bilete la ordin și în alte instrumente ale pieței monetare de tipul efectelor de comerț; (iii) să efectueze investiții în instrumente financiare derivate; (iv) să efectueze investiții în obligațiuni corporative neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2365/2015 privind transparența operațiunilor de finanțare prin instrumente financiare BT Asset Management SAI S.A. comunică investitorilor că poate utiliza pentru administrarea activă a portofoliului FDI BT REAL ESTATE tehnici eficiente de administrare a portofoliului de tipul tranzacții de răscumpărare prin contracte repo/reverse repo. Proportia maximă de active care pot face obiectul tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului este de 15% din activul total al Fondului, în timp ce proporția preconizată de active ce vor face obiectul acestora este de aproximativ 10%.

Acest fond promovează caracteristici de mediu sau sociale sau o combinație a acestor caracteristici.

3.4 Investitorul individul căruia îi este detinut

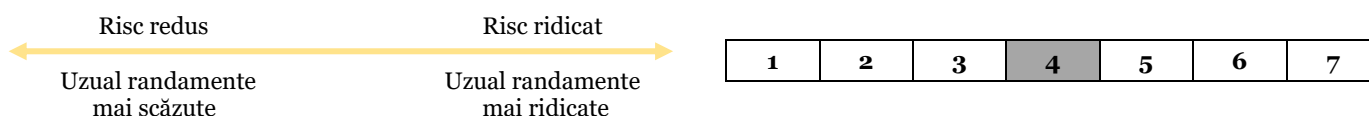
FDI BT REAL ESTATE este un fond de risc ridicat, denominat în EURO și se adresează investitorilor dinamici, care se expun riscurilor prezente în operațiunile din piața de capital¹, care sunt de acord cu Fondul și își însușesc politica investițională a acestuia.

4. Care sunt riscurile și ce aș putea obține în schimb?

4.1 Indicator de risc

Indicatorul ISR (Indicator Sintetic de Risc) măsoară nivelul de risc la care este expus investitorul în FDI BT REAL ESTATE. ISR nu este o măsură a riscului de pierdere a sumei investite, ci o măsură a creșterilor și scăderilor de valoare înregistrate anterior de către fond.

Indicatorul sintetic de risc arată nivelul de risc de piață al FDI BT REAL ESTATE în comparație cu alte produse. Indicatorul de risc presupune că păstrați produsul timp de 5 ani; riscul efectiv poate varia în mod semnificativ dacă încasați mai devreme și, în consecință, puteți încasa o sumă mai mică.



FDI BT REAL ESTATE este încadrat în clasa de risc 4 din 7, care este o clasă ridicată de risc. Asta înseamnă că pierderile potențiale asociate performanței viitoare vor avea un nivel ridicat și este foarte probabil ca deteriorarea condițiilor de piață să afecteze capacitatea Fondului de a efectua plăți către dumneavoastră.

Perioada minimă recomandată pentru deținerea investiției este de 5 ani, datorită politicii de investiții a fondului și a potențialului de fructificare a plasamentelor.

¹ Investitori care urmaresc conservarea capitalului cu riscuri mai mult decât minime sau cresterea capitalului cu riscuri mai mult decât medii

Referitor la indicatorul de risc, acesta prezintă anumite limitări, iar datele istorice anterioare nu sunt o garanție a rezultatelor viitoare. Profilul de risc al fondului nu reprezintă un obiectiv țintă, nu este garantat și se poate modifica pe parcursul existenței FDI BT REAL ESTATE. Motivul încadrării fondului în categoria amintită mai sus derivă din politica de investiții a fondului.

Pierdere maximă posibilă o reprezintă valoarea investită.

Alte riscuri semnificative care nu sunt incluse în ISR: Riscul operațional – reprezintă riscul ca Fondul să înregistreze pierderi ca rezultat al unor procese interne inadecvate, erori umane sau de sistem la nivelul societății de administrare a investițiilor sau ca rezultat al unor evenimente externe, al riscului legislativ sau juridic sau al riscurilor aferente procedurilor de tranzacționare, decontare și evaluare a activelor Fondului.

4.2 Riscuri relevante pentru FDI BT REAL ESTATE:

Riscul de lichiditate

Administrarea riscului de lichiditate

Din punctul de vedere al lichidității, FDI BT REAL ESTATE se încadrează în categoria "Liquid" – fără probleme de lichiditate.

Riscul valutar

Veți primi plăți în moneda EURO și, prin urmare, randamentul final pe care îl veți obține în moneda RON va depinde de cursul de schimb dintre cele două monede. Acest risc nu este inclus în ISR.

4.3 Scenarii de performanță

Randamentele (procentuale) preconizate în condițiile unor scenarii de performanță:

	La sfarsitul primului an (1 an)	La jumătatea perioadei recomandate de deținere (cumulat 3 ani)	La finalul perioadei recomandate de deținere (cumulat 5 ani)
Scenariu nefavorabil	-19.3%	-31.7%	-39.5%
Scenariu moderat	-0.8%	-2.4%	-3.9%
Scenariu favorabil	22.0%	39.7%	52.7%
Scenariu de stress	-21.2%	-34.2%	-42.0%

Randamentele (monetare; la 1,000 euro investiți) preconizate în condițiile unor scenarii de performanță:

	La sfarsitul primului an (1 an)	La jumătatea perioadei recomandate de deținere (cumulat 3 ani)	La finalul perioadei recomandate de deținere (cumulat 5 ani)
Scenariu nefavorabil	-193 eur	-317 eur	-395 eur
Scenariu moderat	-8 eur	-24 eur	-39 eur
Scenariu favorabil	220 eur	397 eur	527 eur
Scenariu de stress	-212 eur	-342 eur	-420 eur

Indicatorii de risc de piață și scenarii de performanță se bazează exclusiv pe serii de rentabilități istorice zilnice ale VUAN-ului Fondului (ultimii 5 ani).

Legislația fiscală a statului de origine al investitorului individual poate avea impact asupra rentabilității obținute de acesta prin investiția la FDI BT REAL ESTATE.

4.4 Ce obțin în schimb?

Investiția în unități de fond FDI BT REAL ESTATE reprezintă o alternativă la alte produse de investiții cu grad de risc similar, în scopul creșterii capitalului investit.

5. Ce se întâmplă dacă BT Asset Management SAI S.A. nu poate să plătească?

Activele FDI BT REAL ESTATE sunt separate de activele proprii ale BT Asset Management SAI S.A., și de activele altor fonduri de investiții administrate de BT Asset Management SAI, astfel încât eventuale dificultăți financiare ale societății de administrare a investițiilor nu se răsfrâng asupra investitorilor. În cel mai nefavorabil scenariu pentru BT Asset Management SAI S.A., autoritatea de supraveghere poate numi un alt administrator pentru FDI BT REAL ESTATE, caz în care acesta va onora solicitările de răscumpărare ale investitorilor.

Investițiile în fonduri de investiții nu sunt garantate de Fondul de Garantare al Depozitelor Bancare sau de Fondul de Compensare al

Riscul de piață

Administrarea riscului de piață

Riscul de piață este evaluat în baza standardelor și a metodologiilor europene în vigoare, prin intermediul indicatorilor VaR, VEV.

Riscul de piață al fondului FDI BT REAL ESTATE este de categoria 4. VEV-Volatilitatea anualizată corespunzătoare VaR (-34.6%)² are valoarea de 16.16%.

Ipoteza implicită este că rentabilitățile așteptate în viitor, precum și probabilitățile de apariție a unor variații negative sau pozitive extreme, urmează tiparul istoric al Fondului.

Value-at-Risk (VaR) este pierdere statistică maximă așteptată per ansamblul perioadei de deținere recomandate (5 ani), la un nivel de încredere de 97.5%. Astfel, există o probabilitate de 2.5% de a se excede acest nivel de pierdere.

VaR este estimat pe baza momentelor centrale statistice (medie; volatilitate – arată dispersia variabilelor în jurul mediei; asimetrie și applatizare în exces – arată prezența observațiilor extreme sau anormale) ale distribuției rentabilităților observate pe ultimii 5 ani.

Volatilitatea echivalentă (VEV) este o măsură a riscului de piață și reprezintă volatilitatea anualizată extrasă din VaR.

Scenariile de performanță și stress sunt derivate din metodologia anterioară de calcul a riscului de piață, fiind bazate pe distribuția rentabilităților istorice, și indica o serie de randamente posibile teoretice. Scenariul moderat reprezintă evoluția mediană estimată a randamentelor, respectiv este valoarea la a 50a percentilă a distribuției estimate a rezultatelor pe perioada de deținere recomandată. Scenariile favorabile și nefavorabile reprezintă cea mai bună și cea mai nefavorabilă evoluție la a 90a și 10a percentilă a distribuției estimate a rezultatelor, respectiv în 10% din cazuri randamentele pot fi peste sau sub rezultatele estimate. Scenariul de stress reprezintă evoluția estimată a randamentelor în condiții de criză, la o percentilă mai extremă de 1% a distribuției estimate, pe baza unui eșantion de cele mai nefavorabile rentabilități istorice zilnice ale Fondului. Valoarea indicată a scenariului de stress nu trebuie să fie mai bună decât valoarea scenariului nefavorabil.

Scenariile de performanță se bazează pe calcule statistice, prin urmare atragem atenția investitorilor asupra faptului că există limite în ceea ce privește cifrele furnizate, în sensul că analizele statistice sunt indicative, se bazează pe date istorice și nu pot prevedea cu acuratețe eventuale evenimente viitoare. Orice persoană care investește în acest fond își asumă toate riscurile aferente, inclusiv riscul de a nu obține posibilele randamente prezentate în acest document.

² De exemplu, pe baza datelor istorice ale VUAN-ului FDI BT REAL ESTATE, la o investiție de 1.000 eur, pierdere maximă anualizată estimată pe un orizont de 5 ani este de cel mult -346 eur (pentru VaR anualizat de -34.6% și la un nivel de încredere de 97.5%).

Investitorilor.

6. Care sunt costurile?

Evoluția în timp a costurilor³ - tabelul prezintă sumele care sunt luate din investiția dumneavoastră pentru a acoperi diferite tipuri de costuri. Se investește suma de 10,000 Eur. Am presupus că Fondul are o performanță similară celei prezentate în scenariul moderat.

	Dacă încasați după 1 an	Dacă încasați după jumătatea perioadei de deținere recomandate	Dacă încasați la sfârșitul perioadei de deținere recomandate (5 ani)
Costuri totale	2.70%	8.10%	13.49%
Costuri totale la suma investită	270 eur	810 eur	1349 eur
Impactul anual al costurilor ⁴	142.06%	141.07%	140.52%

Structura costurilor

		Impactul anual al costurilor în cazul în care ieșiți după 5 ani
Costuri unice la intrare sau la ieșire		
Costuri de intrare	nu există	0%
Costuri de ieșire ⁵	0% indiferent de perioada de deținere	0%
Costuri curente suportate în fiecare an		
Comisioane de administrare și alte costuri administrative sau de operare	2.64% pe an din valoarea investiției dvs.- aceasta este o estimare bazată pe costurile reale din ultimul an.	2.64%
Costuri de tranzacționare	0.06% an din valoarea investiției dvs - aceasta este o estimare a costurilor suportate la cumpărările/vânzarile efectuate pentru. Fond Suma reala variază în funcție de cât de mult cumpărăm/ vindem	0.06%
Costuri accesorii suportate în condiții specifice		
Comisioane de performanță și comisioane pentru randament	nu există	0%

7. Cât timp ar trebui să îl păstrez și pot retrage banii anticipat?

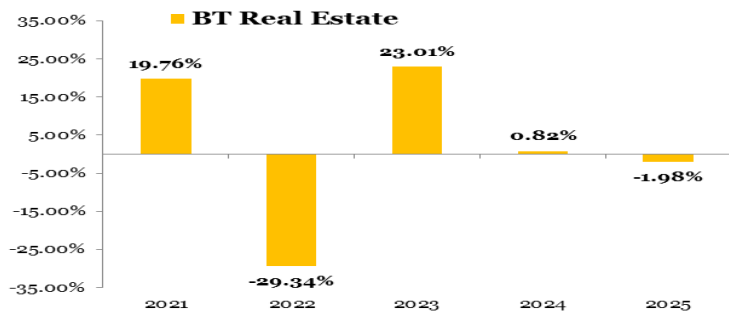
Nu există o perioadă obligatorie pentru deținerea investiției, investitorii se pot retrage din FDI BT REAL ESTATE, când doresc. FDI BT REAL ESTATE nu are scadență.

8. Cum pot să depun o reclamație?

Pentru soluționarea petițiilor, respectiv pentru soluționarea alternativă a litigiilor, consumatorii se pot adresa BT Asset Management SAI SA, respectiv Entității de Soluționare Alternativă a Litigiilor în Domeniul Financiar Nonbancar (SAL-FIN), în condițiile prezentate în *Procedura privind soluționarea petițiilor referitoare la activitatea BT Asset Management SAI SA*, disponibilă pe site-ul <https://www.btassetmanagement.ro>. Informațiile de contact ale SAL-FIN sunt disponibile pe site-ul www.salfin.ro.

9. Alte informații relevante

Acest grafic prezintă performanța fondului ca procent din pierderea sau câștigul anual din ultimii 5 ani.



Fondul a fost lansat în anul 2019. Performanța din graficul următor este prezentată după deducerea cheltuielilor curente. Comisioanele de intrare și de ieșire sunt excluse din calcul.

Performanța anterioară nu este un indicator fiabil al performanței viitoare. Piețele ar putea evolua foarte diferit în viitor. Este util să evaluați modul în care fondul a fost administrat în trecut.

Informații privind performanța fondului se regăsesc la <https://www.btassetmanagement.ro/bt-real-estate>

În cazul în care efectul materializării unui Risc legat de durabilitate⁶ este o pierdere potențială de 10% din valoarea portofoliului Fondului, BT Asset Management SAI S.A va lua măsurile necesare pentru limitarea riscului, prin dezinvestire din instrumentele financiare ale emitentilor care au cauzat scăderea. Cu luarea în considerare a: (i) politici de investiții, (ii) limita maxima a investițiilor care poate fi efectuată în instrumentele financiare care pot fi influențate de evenimente legate de durabilitate⁷, efectul probabil al Riscurilor legate de durabilitate asupra randamentului Fondului poate fi o scădere de cel mult 10% a activului total. Având în vedere faptul că nu există publicate informații pentru a se putea analiza impactul deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate⁸ BT Asset Management SAI S.A nu ia în considerare efectul deciziilor de investiții asupra acestor factori. Investițiile care stau la baza acestui produs financiar nu țin seama de criteriile UE pentru activități economice durabile din punctul de vedere al mediului.

Orice informații suplimentare despre fond, se pot obține în limba română, gratuit, la sediul BT Asset Management SAI sau e-mail la: btam@btam.ro.

BT Asset Management SAI
S.A.
DASCAL Dan
Director General

³ Costurile sunt calculate ca raport dintre media valorii acestora din ultimii trei ani (2023,2024,2025) și media activelor nete din ultimii trei ani.

⁴ Acesta ilustrează modul în care costurile vă reduc randamentul în fiecare an pe parcursul perioadei de deținere.

⁵ Acest comison nu este inclus în costurile din tabelul "Evoluția în timp a costurilor". Comisionul de răscumpărare are impact asupra randamentului investitorilor.

⁶ Risc legat de durabilitate - înseamnă un eveniment sau o condiție de mediu, sociala sau de guvernanta care, în cazul în care se produce, ar putea cauza un efect negativ semnificativ, efectiv sau potențial, asupra valorii investiției;

⁷ Eveniment legat de durabilitate - înseamnă un eveniment sau o condiție de mediu, sociala sau de guvernanta

⁸ Factori de durabilitate - înseamnă aspectele de mediu, sociale și cele legate de forța de muncă, respectarea drepturilor omului, chestiunile legate de combaterea corupției și a dării de mită.