S.A.I. ATLAS ASSET MANAGEMENT S.A.

Fond de Investitii alternative ATLAS EUROPEAN PROPERTIES FUND

Raportul administratorilor la 30.06.2020

	Performanta an calendaristic (%)		
	2020	2019	2018
FIA European Properties Fund	-0.99%	n/a	n/a
**Fond lansat in Ianuarie 2020*			

Raport de activitate
FIA ATLAS EUROPEAN PROPERTIES FUND 2020

I. INFORMATII FOND

Fondul de Investitii Alternative Atlas European Properties Fund, initiat si administrat de S.A.I. ATLAS ASSET MANAGEMENT S.A., constituit prin contractul de societate, fara personalitate juridica, a fost consituit in conformitate cu prevederile Codului Civil din Romania, sub forma de FIA de tip inchis conform prevederilor art. 1 alin. 3 si 5 din Regulamentul UE nr. 694/2014, Fondul incadrandu-se in categoria alte organisme de plasament colectiv (AOPC) specializate in investitii imobiliare in conformitate cu prevederile art. 185 alin. (1) lit. e) din Regulamentul 15/2004 si ale art. 14 din Dispunerea 9/2010. Fondul este inregistrat la ASF prin Avizul nr. 345 din data de 11.12.2019 si este inregistrat cu nr. CSC09FIAR/400004 in Registrul A.S.F. Fondul se adreseaza Investitorilor Profesionali si/sau Investitorilor de retail care urmaresc obtinerea unor randamente atractive prin investirea resurselor financiare de care dispun, prin intermediul Fondului, in piata imobiliara din Romania sau din alte state membre si care sunt dispusi sa isi asume un risc ridicat al investitiei.

II. GENERALITATI SOCIETATEA DE ADMINISTRARE

Societatea de administrare a fost autorizată de C.N.V.M. (A.S.F) prin Decizia nr. 607/14.04.2009 si inregistrata in Registrul Public al A.S.F in sectiunea „ Societati de administrare a investitiilor" cu nr.PJRO5SAIR/400030 si in Registrul public al ASF in sectiunea „Administratori de fonduri de investitii alternative" cu nr. PJR07.1AFIAA/400006, avand sediul in Bucuresti, sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr. 7A, etaj 6, tel: 021 361 78 21 ; fax: 021 361 78 22; e-mail contact@atlas-am.ro, adresa web www.atlas-am.ro.

III. DISTRIBUTIA UNITATILOR DE FOND

Subscrierea si rascumpararea unitatilor de fond se face la sediul Societatii din Bucuresti, sector 1, Soseaua Bucuresti - Ploiesti, nr. 7A, etaj 6 biroul 1.

IV. SITUATIA VENITURILOR SI A CONTULUI DE CAPITAL

Situatia financiara semestriala a **Fondului** este anexata prezentului raport.

V. CONTEXTUL INTERNATIONAL 2020

In primele sase luni din 2020 contextul international a fost marcat de pandemia de coronavirus care a dus la inchiderea celor mai multe activitati economice precum si la instaurarea de masuri restrictive, respectiv instituirea masurilor de carantina si izolare a cetatenilor. Incepand cu 15 mai, pe teritoriul Romaniei a aparut si primul set de masuri relaxate, desi acest lucru a dus la o volatilitate ridicata a numarului de cazuri noi raportate zilnic, fiind de altfel o evolutie asteptata. In cursul lunii iunie, au aparut temeri cu privire la o evolutie incerta a potentialului declin a numarului de imbolnaviri, atat in Romania cat si la nivel international, fapt ce a determinat majoritatea guvernelor sa reconsidere o posibila reinstaurare a masurilor de carantina. In decursul lunii iunie, in anumite tari, cum ar fi UK, Australia si USA au fost plasate din nou in carantina anumite orase, fapt ce a dus la cresterea volatilitatii pe pietele internationale, care oricum erau deja suficient de volatile, atat de evolutia pandemiei cat si de raportarile de natura economica, care pe alocuri nu au fost neaparat foarte imbucuratoare.

La nivel local, masurile restrictive au fost instaurate in perioada 16 martie-15 mai, cu masuri de distantare sociala severe care au fost relaxate ulterior datei de 15 mai. Pana la finalul lunii iunie, panta cazurilor noi de imbolnaviri raportate nu a fost una descendenta ci mai degraba a inregistrat o volatilitate ridicata cu diverse varfuri in functie de gradul de relaxare asociat. Din punct de vedere economic, PIB-ul aferent T1'20 raportat de Institutul National de Statistica, a inregistrat o crestere cu 2,4% pe seria bruta si cu 2,7% pe seria ajustata sezonier. Cu mentiunea ca estimarile "semnal" precum si cele provizorii ale produsului intern brut trimestrial sunt afectate de dificultatile create de criza pandemica si de instituirea starii de urgenta. Din punct de vedere al inflatiei, aceasta a avut o evolutie descendenta coborand de la 4% la un nivel de usor peste 2.25% in luna mai, fiind influentata de volum redus al consumului in perioada de instaurare a starii de urgenta, desi accesul mai putin facil la resurse a dus la o scumpire a produselor alimentare si a serviciilor care comporta costuri fixe.

Vizavi de H1'20 in ceea ce priveste piata imobiliara, nu putem vorbi despre aceasta fara sa mentionam ca Romania este probabil in pozitia cel mai putin favorizata din UE din punct de vedere al macrostabilitatii; dezechilibrele interne in perioada premergatoare pandemiei coronavirusului erau destul de ingrijoratoare iar criza a augmentat un cadru si mai nefavorabil pietei imobiliare.

In consecinta, de la sfarsitul anului 2019 pana in iulie 2020, diferenta dintre randamentul Eurobondului Romaniei pe 10 ani si cel al Germaniei s-a extins cu un punct procentual complet, Romania tranzactionandu-se deja in linie mai degraba cu alte obligatiuni cotate ca fiind junk. Acest lucru se realiza chiar inainte de o potentiala retrogradare in categoria junk de la Standard&Poor's si Moody's, care era chiar o posibilitate reala. In ciuda lipsei tranzactiilor de referinta din Romania, tendinta CEE a randamentelor mai mari precum si deteriorarea riscului suveran pentru Romania ar fi oferit argumente sa vedem o crestere atat pentru activele de birouri, cat si pentru cele de vanzare cu amanuntul in Romania, dar cresteri s-au inregistrat doar pe piata de retail.

Similar regiunii CEE, volumul investitiilor din Romania a crescut in prima jumatate a anului anul, la 408 milioane EUR, cu aproximativ 18% peste primul semestru din 2019. Peste un sfert din volum a venit din vanzarea portofoliului GTC catre Hungarian Optimum Private Equity Fund, care include mai multe proiecte de birouri in Bucuresti (tranzactie estimata in jur 116 milioane EUR pentru Romania). De fapt, aproape 86% din volume au fost generate de proiecte de birouri, localizate in cea mai mare parte in Bucuresti. Cateva tranzactii cu valoare foarte ridicata (peste 100 de milioane EUR, inclusiv o tranzactie care ar fi stabilit un record pentru piata locala din punct de vedere al volumului) fie au fost inghetate, fie au fost anulate. Exista inca unele sperante ca, daca activitatea economica va reveni in mod echitabil in curand si lucrurile revin la o stare oarecum normala, unele dintre aceste tranzactii pot redeveni de actualitate. Dar aici piata a suferit un blocaj major: in timp ce interesul investitorilor continua sa existe pentru Romania, exista prea multa incertitudine cu privire la ce se va intampla cu fluxul de venituri viitoare pentru a putea realiza de fapt calculele necesare pentru a incheia astfel de tranzactii.

Un aspect pozitiv pe care dorim sa-l subliniem este comparatia cu recesiunea anterioara, pentru ca de data aceasta nu a existat nicio criza de lichiditate, deoarece bancile au oferit linii de creditare catre clienti iar fondurile au continuat sa curga catre sectorul imobiliar ca si pentru proiectele imobiliare aflate in derulare. In ansamblu, 2020 poate parea un an lent, cu tranzactii in intervalul de 600-700 milioane EUR, desi multe se vor realiza in functie de cum se vor debloca tranzactiile care au fost blocate in perioda de izolare instaurata de Guvernul Romaniei. Romania ramane o economie mica si deschisa, influentata intr-o masura mai mare de mari tendinte globale, mai degraba decat cele locale.

Si ceea ce consideram ca fiind destul de pozitiv este faptul ca in acest ciclu economic, bunurile imobiliare comerciale nu par a fi supraevaluate in raport cu obligatiunile suverane (nici pentru zona Euro principala sau in regiunea CEE) asa cum se intampla in 2008. Tinand cont de avalansa de fonduri injectata de bancile centrale si o distributie sanatoasa in comparatie cu obligatiunile suverane, imobiliarele ar putea incepe sa para ca o propunere atragatoare mai devreme decat mai tarziu. Pentru Romania, care a subperformat tarile CEE in ceea ce priveste compresia randamentului, acest lucru sugereaza un punct de plecare favorabil pentru momentul in care lucrurile vor reveni la normal, mai ales ca pe termen lung, exista perpectiva bulish asupra economiei locale. Totusi, raman active riscurile interne care au dus la cresterea riscului suveran (poate duce Romania la obligatiuni cotate la junk de la S&P si Moody's in cadrul anului viitor) si reprezinta cu siguranta un risc pe termen mediu.

VI. CONTEXTUL SI EVOLUTIA MACROECONOMICA LA NIVEL LOCAL

Banca Centrala a redus dobanda de politica monetara de doua ori in cadrul primului semestru, la 2% in 23 martie si ulterior la 1.75% in 2 iunie. Ca un element de noutate, BNR a recurs si la cumpararea de titluri de stat in lei de pe piata secundara in vederea consolidarii lichiditatii structurale din sistemul bancar care sa contribuie la finantarea in bune conditii a economiei reale si a sectorului public, fapt ce a favorizat piata titlurilor de stat, in timp ce scaderea ratelor de dobanda in majoritatea economiilor emergente au sustinut un dolar puternic.

Pe de alta parte, virusul nu a fost complet eradicat, nici vreun vaccin aprobat. In Europa continentala, Australasia si unele parti ale Asiei, inclusiv China, numarul de noi cazuri de infectii au scazut la niveluri mult mai reduse si economiile au inceput sa se redeschida. In Regatul Unit, noile infectii au continuat de asemenea sa scada, desi nu la niveluri la fel de scazute ca in Europa. Pe finalul lunii iunie, in SUA, numarul de infectii noi a fost in crestere din nou, in timp ce mai multe piete emergente, inclusiv India si o mare parte din America Latina, au fost in imposibilitatea de a tine virusul sub control. In ciuda acestui risc, de crestere a ratelor de infectie, actiunile din SUA au inregistrat cresteri de pana la aproximativ 20% in trimestrul doi iar actiunile pietelor emergente au crescut cu pana la 18%, in timp ce actiunile europene au inregistrat cresteri de 15%. In plus, climatul a fost afectat si de riscuri politice, date de perspectiva alegerilor americane, tensiunile dintre China si restul lumii si Brexit-ul inca nerezolvat, riscuri care cel mai probabil vor fi reinstalate si in semestrul doi al anului.

Per ansamblu, pietele au recuperat pe fondul pachetelor de stimuli de natura fiscala si monetara, combinat cu redeschiderea economiilor, cele fiscale nefiind atat de generoase pe cat cele monetare, cel putin in cadrul anumitor state.

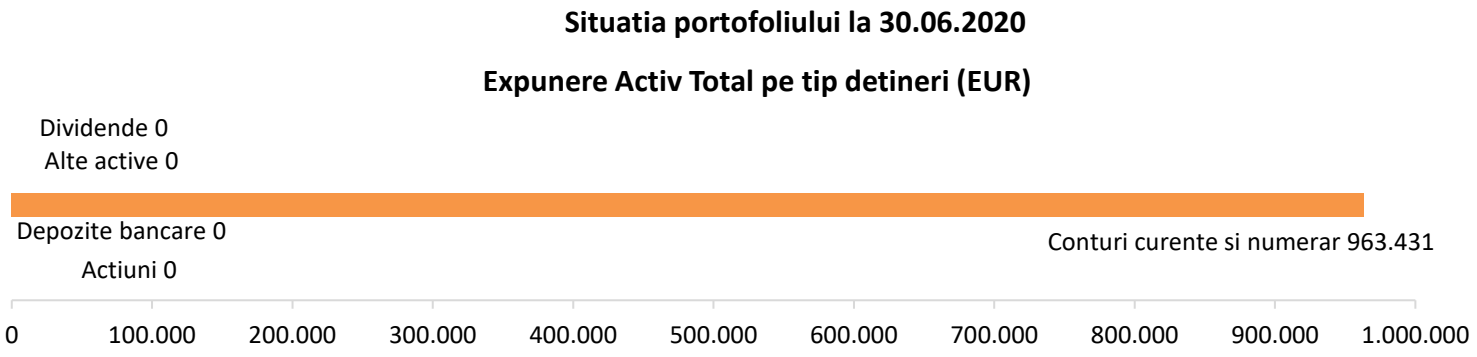
Pe masura ce restrictiile au fost relaxate, exista posibilitatea ca riscul de infectare sa creasca, ceea ce ar duce la reinstaurarea unor noi masuri de distantare sociala. In acest sens, credem ca o abordare flexibila si concentrata pe active ale companiilor care au financiare solide si pot supravietui in timpul crizei, s-ar constitui in piloni mult mai utili in realizarea constructiei portofoliului, mai ales in perioada ce urmeaza. Volatilitatea va fi de asemenea la un nivel ridicat, ceea ce ar putea crea premisele unor volume de tranzactionare mai ridicate, desi sezonul cald de obicei evolueaza contrar acestei asumptii. La nivel local, masurile restrictive au fost instaurate in perioada 16 martie-15 mai, cu masuri de distantare sociala severe care au fost relaxate ulterior datei de 15 mai.

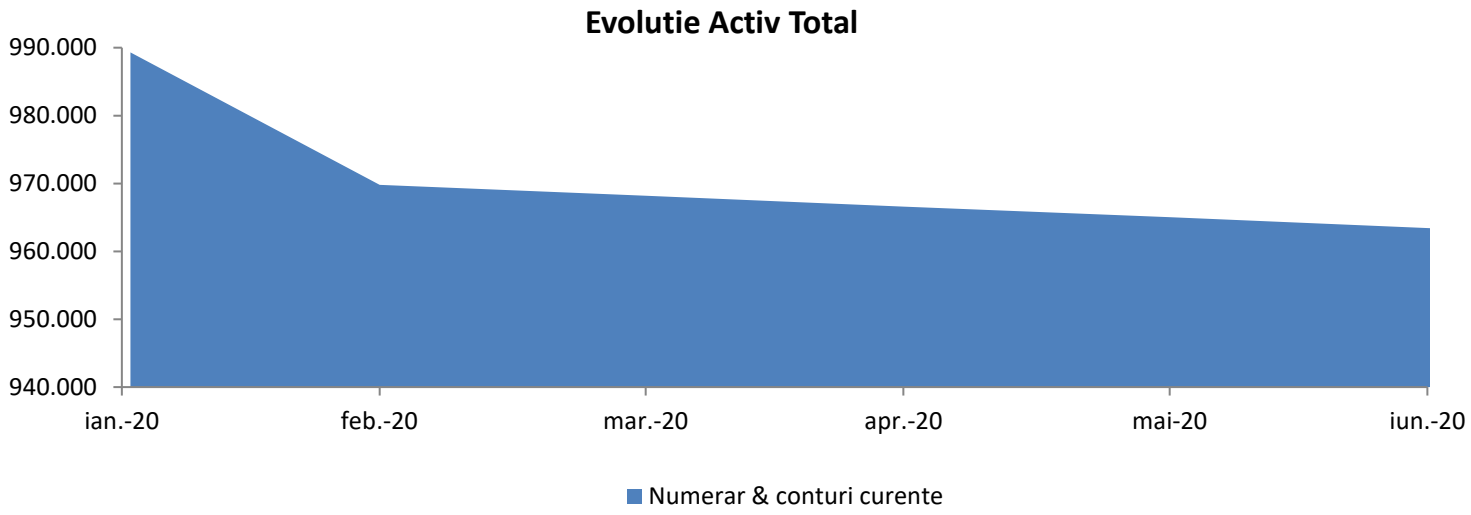
Pana la finalul lunii iunie, panta cazurilor noi de imbolnaviri raportate nu a fost una descendenta ci mai degraba a inregistrat o volatilitate ridicata cu diverse varfuri in functie de gradul de relaxare asociat. Din punct de vedere economic, PIB-ul aferent T1'20 raportat de Institutul National de Statistica, a inregistrat o crestere cu 2,4% pe seria bruta si cu 2,7% pe seria ajustata sezonier.

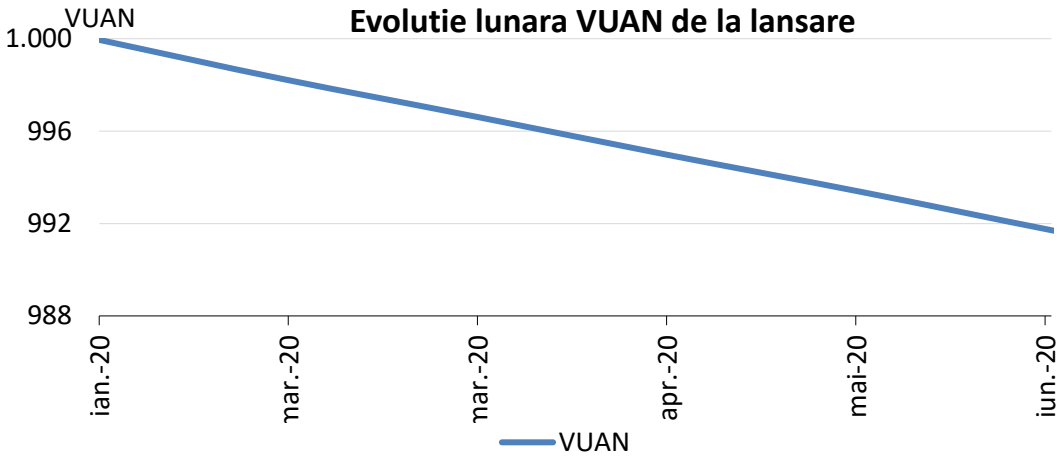
Cu mentiunea ca estimarile "semnal" precum si cele provizorii ale produsului intern brut trimestrial sunt afectate de dificultatile create de criza pandemica si de instituirea starii de urgenta. Din punct de vedere al inflatiei, aceasta a avut o evolutie descendenta coborand de la 4% la un nivel de usor peste 2.25% in luna mai, fiind influentata de volum redus al consumului in perioada de instaurare a starii de urgenta, desi accesul mai putin facil la resurse a dus la o scumpire a produselor alimentare si a serviciilor care comporta costuri fixe. La nivel de masuri fiscale si monetare pe perioada crizei pandemice, atat Guvernul cat si Banca Centrala au urmat aceleasi masuri declarate de catre statele UE, respectiv asigurarea de pachete de naturala fiscala pentru ajutorarea IMM-urilor, cat si a altor sectoare economice afectate prin acordarea de granturi cat si diferite scheme de ajutorare. Banca Centrala a redus dobanda de politica monetara de doua ori in cadrul primului semestru, la 2% in 23 martie si ulterior la 1.75% in 2 iunie. Ca un element de noutate, BNR a recurs si la cumpararea de titluri de stat in lei de pe piata secundara in vederea consolidarii lichiditatii structurale din sistemul bancar care sa contribuie la finantarea in bune conditii a economiei reale si a sectorului public, fapt ce a favorizat piata titlurilor de stat, in timp ce scaderea ratelor de dobanda in majoritatea economiilor emergente au sustinut un dolar puternic.

VII.POLITICA DE INVESTITII A FONDULUI IN 2020

In ceea ce priveste politica de investitii a fondului in prima jumatate a anului 2020, tinand cont de aspectele prezentate anterior, influentate de evolutia epidemiei de coronavirus, s-a asteptat mai intai revenirea pietei, pentru a putea relua procesul de investire conform prospectului de emisiune. In tot acest timp, lichiditatile disponibile in conturile existente au fost neutilizate, asteptandu-se un context mai favorabil pentru derularea activitatii. Intrucat revenirea acestui context pozitiv nu a avut loc iar premisele pentru perioada urmatoare nu prezinta semnale imbucuratoare precum si contextul legislativ modificat in materie de fonduri de investitii alternative si imposibilitatea transformarii FIA Atlas European Properties Fund in fond de investitii destinat investitorilor profesionali, in iulie 2020 s-a luat decizia lichidarii acestui fond.







Valoarea unitara a activului net a evoluat de la 1.000,0000 EUR la inceputul anului la 990.0700 EUR la jumatatea anului, inregistrand astfel o scadere a acesteia de 0.99%.

S.A.I. ATLAS ASSET MANAGEMENT S.A.
Soseaua Bucuresti – Ploiesti, nr. 7A, Et.6 biroul 1, Sector 1, Bucuresti, Romania, Cod postal 013682
Tel: 0213.317.821, 0213.617.770, 0371.306.540 Fax: 0213.617.822
contact@atlas-am.ro

IX.MODIFICARI IN ACTIVITATEA SI DOCUMENTELE FONDULUI

In semestru 1 al anului nu au intervenit modificari in documentele constitutive ale Fondului.
In iulie 2020 conducerea SAI Atlas Asset Management SA a hotarat demararea procedurii de lichidare voluntara a fondului deoarece nu isi mai poate atinge obiectivele pentru care a fost constituit.

X.DETERMINAREA SI REPARTIZAREA VENITURILOR

Veniturile Fondului provin din evolutia valorii activelor precum si din alte drepturi din detinerile Fondului. Aceste venituri sunt determinate zilnic prin calcularea valorii activului net si sunt incorporate zilnic in activul Fondului. Fondul nu a distribuit dividende in Semestrul 1 2020, castigul din plasamente regasindu-se in cresterea valorii unitatii de fond.

XI.REMUNERATII IN 2020

Societatea aplica o politica de remunerare compatibila cu administrarea solida si eficace a riscurilor si care nu incurajeze asumarea unor riscuri incompatibile cu profilul de risc al Fondurilor administrate. Politica mentioneaza componentele fixe si variabile ale remuneratiei oferite de Societate si se aplica tuturor categoriilor de personal care au un impact important asupra profilului de risc al SAI Atlas Asset Management SA sau Fondurilor administrate, inclusiv Directorilor, persoanelor responsabile cu administrarea riscului, celor cu funcţii de control, precum si orice angajat ce primeste o remuneratie totala care il plaseaza in aceeasi categorie de remunerare cu persoanele aflate in functii de conducere si persoanele responsabile cu administrarea riscurilor.
Politica de remunerare este aprobata de catre Consiliul de Administratie al Societatii, care adopta si evalueaza cel puțin anual principiile generale ale politicii de remunerare si supravegheaza punerea in aplicare a acesteia.
Fondul si Societatea nu platesc comisioane de performanta salariatilor.

XII. INFORMATII PRIVIND REGULAMENTUL (UE) 2365/2015

In anul 2020, Fondul nu a efectuat tranzactii cu instrumente financiare de tipul contractelor repo si nu a efectuat operatiuni de finantare a Fondului prin instrumente financiare in sensul prevederilor Regulamentului UE nr.2365/2015 privind transparenta operatiunilor de finantare prin instrumente financiare și transparenta reutilizarii si de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012.

XIII.GUVERNANTA CORPORATIVA

Semestrial, membrii consiliului de administratie evalueaza eficienta sistemului de administrare a riscului. In urma acestei evaluari s-a constatat ca sistemul de administrare a riscului este operational si adecvat complexitatii activitatii SAI Atlas AM. Nu au fost identifica riscuri care sa perturbe activitatea SAI Atlas AM si a fondurilor administrate. Riscul este inerent in activitatile SAI ATLAS AM, dar acesta este gestionat intern printr-un proces continuu de identificare, masurare si monitorizare.

XIV.ALTE INFORMATII

Raportul semestrial al **Fondului** a fost publicat in Buletinul A.S.F si pe situl Societatii de administrare www.atlas-am.ro.
Situatia activelor si obligatiilor **Fondului,** situatia detaliata a investitiilor la 30.06.2020 sunt prezentate in ***Anexa 1*** *si* ***Anexa 2***.