

**BT Real
Estate
Raport
anual
2020**



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. 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 2020 și evoluția acestuia în decursul anului 2020. BT Real Estate, administrat de către BT Asset Management SAI este un fond deschis de investiții înființat prin Contractul de Societate Civilă 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 pot deveni 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 platformei de Internet Banking și Aplicația Banca Transilvania a Băncii Transilvania SA.

Scopul constituirii Fondului este acela al mobilizării resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care activează sau au legătură cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii) construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

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

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 sa investească și în alte instrumente precum, certificate de

depozit, obligațiuni emise de instituții de credit, obligațiuni corporative, obligațiuni și titluri de creanță emise sau garantate de administrația publică centrală și locală, contracte repo având ca suport astfel de active, depozite bancare.

Începând de la finele lunii noiembrie 2020, Fondul poate investi în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a New York Stock Exchange – NYSE (www.nyse.com) și a Nasdaq (www.nasdaq.com) din Statele Unite ale Americii, respectiv a London Stock Exchange (www.londonstockexchange.com) din Regatul Unit al Marii Britanii. Prevederile privind investițiile în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a bursei din Regatul Unit al Marii Britanii în calitate de stat terț, intră în vigoare la data oficială a dobândirii de către Regatul Unit al Marii Britanii a statutului de stat terț în relația cu Uniunea Europeană.

În fiecare țară terță în care este autorizat să investească, Fondul poate plasa 100% din activele sale totale.

În anul 2020, Fondul nu a investit în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a unui stat terț.

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.

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 convenit investitorului la 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 comisionul de răscumpărare și orice alte taxe legale. La răscumpărarea unităților de fond se percep următoarele comisioane:

- 4% din valoarea titlurilor răscumpărate, dacă retragerea se efectuează într-o perioadă mai mică sau egală cu 360 zile de la data subscrierii unităților de fond;
- 0% din valoarea titlurilor răscumpărate, dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mare de 360 zile de la data subscrierii unităților de fond.

Comisioanele astfel reținute vor fi încasate de către Fond, intrând în componența activului acestuia.

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

Obiectivele BT Real Estate

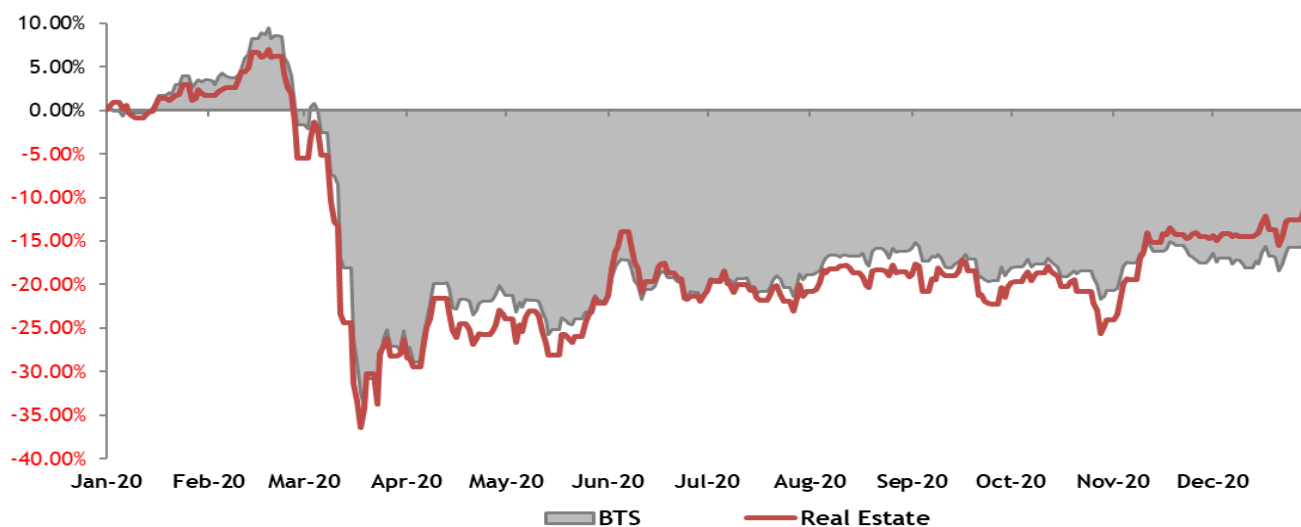
În conformitate cu Prospectul de emisiune, fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care activează sau au legătură 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 Europe 600*, astfel benchmark-ul este compus din valoarea indicelui *STOXX Europe 600 Real Estate Index* - în proporție de 100%.

În ceea ce privește compoziția benchmark-ului, *STOXX Europe 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>.

Graficul de mai jos reflectă performanța unităților de fond BT Real Estate care, în decursul anului, au înregistrat un declin de -15,38%, față de sub-indice sectorial european care a scăzut cu -11,49%.

Performanța BT Real Estate (BTS) comparată cu indicele STOXX 600 Real Estate, în anul 2020



Strategia urmată de BT Asset Management SAI pentru atingerea obiectivelor

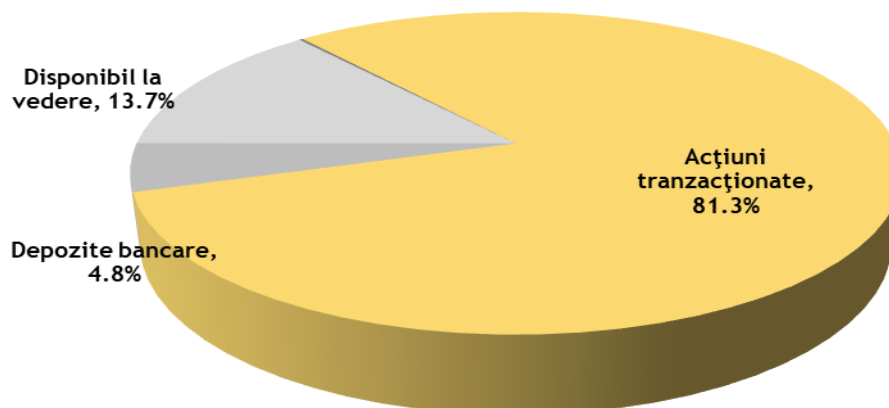
Scopul BT Real Estate este de a investi minim 75% din activele administrate în acțiuni listate; tranzacțiile efectuate urmărind poziționarea portofoliului pe companii cu perspective pozitive. Astfel, la sfârșitul perioadei de raportare (31 decembrie 2020), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 24 de emitenți, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2020

Emitent	ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Valoare actualizată (echiv. EUR)	Pondere în activ
Gecina SA	FR0010040865	515	126.30	65,045	4.16%
TAG Immobilien AG	DE0008303504	2,400	25.90	62,160	3.98%
Aedifica SA	BE0003851681	618	98.30	60,749	3.89%
UNITE Group PLC/The	GB0006928617	5,200	10.45	60,486	3.87%
PATRIZIA AG	DE000PAT1AG3	2,300	26.25	60,375	3.86%
Vonovia SE	DE000A1ML7J1	950	59.76	56,772	3.63%
Warehouses De Pauw CVA	BE0974349814	2,000	28.26	56,520	3.62%
LondonMetric Property PLC	GB00B4WFW713	22,000	2.29	56,078	3.59%
Tritax Big Box REIT PLC	GB00BG49KP99	30,000	1.68	56,067	3.59%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	4,500	10.97	54,948	3.51%
				589,199	37.69%

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 31.12.2020



Contextul de piață în perioada de raportare

Acțiuni:

Evoluții pozitive și relativ liniare pentru indicii bursieri majori, per ansamblul semestrului II. Astfel, indicele american S&P500 consemnează un plus de 21%, indicele pan-european STOXX600 crește cu 11%, indicele austriac ATX se apreciază cu 24%, indicele german DAX avansează cu 11%, iar piața din UK urcă cu 5%. În cursul întregului an 2020, piața americană supra-performează (+16%), piața din UK sub-performează (-14%), iar acțiunile din Europa Developed închid în general pe minus (STOXX600 -4%). Dintre sub-indicii europeni reprezentativi pentru Fondurile Sectoriale, 45% dintre aceștia au performat mai bine comparativ cu piața în semestrul II: Real Estate +12%; Food&Beverage +7%, Retail +20%; Utilities +10%, Oil&Gas +12%; Tech +8%, Telecom -3%.

La nivel sectorial european, 90% din sectoarele reprezentative consemnează aprecieri în semestrul II, în topul celor mai bune performări situându-se turism&hotel&linii aeriene (+37%), auto&componente (+35%) sau materii prime (+28%). La polul opus, sectoarele de servicii medicale (-4%), telecom (-3%) sau alimente&băuturi (+7%) performează cel mai modest. La nivel industrial american, 65% din supra-industrile din S&P500 consemnează plusuri per ansamblul lui 2020 (IT +42%, Consumer discretionary/non-esențial +32%; Energie -37%, Real Estate -5%). Prețul țițeiului a fost în revenire în ultimele șase luni din 2020 (+22%), încheind anul aproape de 49\$/bbl (vs. 55 usd per baril în final de 2019), după minime anterioare în zona de 15-20\$/bbl în perioada de stress a economiei mondiale (T1-T2 2020).

Evaluările (Price/Earnings, Price/Book) și unii indicatori financiari (randament dividende, return-on-equity) agregați ai companiilor din cei 5 indici majori, precum și comparativ cu mediana pe ultimii 25 ani, arată astfel la final de 2020:

- S&P500 (P/E estimat 27 vs. 19, P/B estimat 4.0 vs. 2.9, Div.Yield estimat 1.5% vs. 1.9%, ROE estimat 21% vs. 14%);
- STOXX600 (P/E estimat 23.5 vs. 19.5, P/B estimat 1.9 vs. 1.8, Div.Yield estimat 2.7% vs. 3.4%, ROE estimat 3.5% vs. 10%);
- DAX (P/E estimat 20 vs. 17, P/B estimat 1.7 vs. 1.6, Div.Yield estimat 2.5% vs. 2.8%, ROE estimat 7% vs. 10%);
- FTSE100 (P/E estimat 21 vs. 17.5, P/B estimat 1.7 vs. 1.9, Div.Yield estimat 3.5% vs. 4.0%, ROE estimat 2.5% vs. 12%);
- ATX (P/E estimat 20 vs. 15.5, P/B estimat 1.0 vs. 1.2, Div.Yield estimat 2.7% vs. 2.5%, ROE estimat 5% vs. 8%).

La nivel de EU, 50% din sectoarele STOXX sunt evaluate cu P/E forward (cu estimările de profituri pe 2022/23) la sau peste percentilele proprii de 90% (istoric 20 ani) - turism&hotel&linii aeriene și tehnologie cu evaluările cele mai

ridicate, iar la nivel de US, peste 70% din supra-industria sunt evaluate la P/E forward în centilele 80-100% (istoric 30 ani) – servicii medicale, energie și financiare cu evaluările cele mai joase.

Situația evaluărilor sectoarelor europene reprezentative pentru Fondurile Sectoriale, comparativ cu indicii general STOXX600 și mediana pe ultimii 10 ani, este următoarea la final de 2020: Real Estate (primă P/E forward +15% vs. primă mediană istorică +38%); Food&Beverage (primă P/E forward +28% vs. primă mediană istorică +40%), Retail (primă P/E forward +29% vs. primă mediană istorică +18%); Utilities (primă P/E forward +0% vs. primă mediană istorică +0%), Oil&Gas (discount P/E forward -3% vs. discount median istoric -13%); Tech (primă P/E forward +71% vs. primă mediană istorică +31%), Telecom (discount P/E forward -21% vs. discount median istoric -1%). Un procent de 45% dintre sectoare au evaluări forward față de piață sub istoric, în scădere de la 70% la final de semestru I.

Raportat la media ultimilor 3 ani (2018/20), profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 3 ani sunt estimate a crește anualizat în medie cu +16% pentru S&P500 (vs. +10% pe ultimii 10 ani; FY2021 171usd vs. FY2019 152usd +12% estimat), +17% pentru STOXX600 (vs. +5% pe ultimii 10 ani; FY2021 23eur vs. FY2019 19eur +20% estimat), +23% pentru DAX (vs. +7% pe ultimii 10 ani; FY2021 889eur vs. FY2019 570eur +56% estimat), +19% pentru FTSE100 (vs. +3% pe ultimii 10 ani; FY2021 448gbp vs. FY2019 350gbp +28% estimat), +8% pentru ATX (vs. +11% pe ultimii 10 ani; FY2021 200eur vs. FY2019 280eur -28% estimat). Cu excepția pieței austriece, așteptările de creștere de profituri pentru perioada 2021-2023 sunt ridicate la scară istorică (în medie un ritm de 3 ori mai mare comparativ cu ritmul anualizat din perioada 2009/19 – excluzând influența negativă a FY2020, cu o medie de -55% pe EPS pe cei 5 indici vs. FY2019).

Situația estimărilor de profitabilitate pentru sectoarele europene reprezentative pentru Fondurile Sectoriale: STOXX Real Estate -3% (vs. -4% pe ultimii 10 ani; FY2021 8eur vs. FY2019 13eur -36% estimat); STOXX Food&Beverage +13% (vs. +6% pe ultimii 10 ani; FY2021 31eur vs. FY2019 32eur -3% estimat); STOXX Retail +25% (vs. -4% pe ultimii 10 ani; FY2021 16eur vs. FY2019 12eur +33% estimat); STOXX Utilities +16% (vs. -8% pe ultimii 10 ani; FY2021 22eur vs. FY2019 14eur +56% estimat); STOXX Oil&Gas +36% (vs. -5% pe ultimii 10 ani; FY2021 15eur vs. FY2019 12eur +21% estimat); STOXX Technology +28% (vs. +3% pe ultimii 10 ani; FY2021 20eur vs. FY2019 14eur +40% estimat); STOXX Telecommunications +25% (vs. -12% pe ultimii 10 ani; FY2021 15eur vs. FY2019 9eur +57% estimat).

Macro zona EURO:

Banca Centrală Europeană (BCE) conservă cadrul monetar în semestrul II și nu operează modificări substanțiale de politică monetară: programul de achiziții de active (bond-uri) PEPP (pandemic emergency purchase programme) de 1.85 trl.eur continuă până în martie'22, programul standard de QE (achiziții de obligațiuni suverane și corporative) rămâne la nivelul de 20 mld.eur/lună, băncile din zona euro pot obține finanțări de la BCE pe termen lung la costuri negative ce variază între -0.25% și -1.00%/an până în iunie'22 (progamele PELTRO's și TLTRO's targeted long-term refinancing operations), rata la facilitatea de depozit (O/N) rămâne la -0.5%/an, condițiile pentru calitatea colateralului rămân mai laxe pentru bănci în vederea obținerii de lichiditate de la BCE.

Creșterea economică per ansamblul zonei euro a revenit semnificativ în a doua parte din 2020, PIB trimestrial situându-se la +12.4% în T3 și -0.6% în T4 (date trimestru/trimestru), comparativ cu -3.7% și -11.7% în primele 2 trimestre din an. Datele defalcate pe zona core a EU indică pentru T4 un avans trimestrial de +0.1% pe Germania și un declin de -1.3% pe Franța, iar pe zona periferică dinamica este la fel de mixtă: Spania +0.4%, iar Italia -2%. Față de finalul 2019, scăderea economică pe final de 2020 a fost de -5.0% an/an în zona euro, în progres de la -14.7% an/an la final de semestru I. Există riscul ca nivelul de PIB pre-depresiune să nu fie atins mai devreme de 2022, deși prognozele revizuite ale Comisiei Europene indică revenirea activității economice la nivelul pre-pandemie pe parcursul 21' și 22' (cu PIB real estimat să avanseze cu +3.8% în fiecare an).

Activitatea economică pe sectoarele de producție și servicii europene înregistrează relative consolidări pe final de an, conform datelor soft de sondaj ale PMI. Per ansamblul PMI compozit, economia zonei euro pare a rămâne în continuare în zonă de contracție respectiv cu două viteze divergente (serviciile în recesiune, manufacturing-ul în expansiune), cu așteptări de *double-dip recession* în T4'20-T1'21.

Rata anuală a inflației în zona euro scade la -0.3% pe final de 2020, comparativ cu +1.3% la final de 2019, iar inflația core (exclus elementele volatile – alimente și energie) rămâne relativ la nivelul de +0.2% an/an în majoritatea lunilor din semestrul II. În debut de 2021, dinamica prețurilor de consum înregistrează un puseu semnificativ la +0.9%, dar se află în continuare sub inflația mediană de 1.2% din ultimii 5 ani. Inflația de bază crește la maximele ultimilor 5 ani (1.4%

anual vs. ținta BCE de 2%), însă dinamica lunară a prețurilor de consum este una totuși slabă (-0.5%) - ceea ce poate sugera influența unor efecte de bază nefavorabile din urmă cu 1 an (inflația core lunară a fost -1.7% în debut de '20).

Vânzările de retail din zona euro revin ca dinamică anuală în teritoriu pozitiv (+1%) pe final de 2020 (în Germania -1% an/an; cea mai mare scădere lunară de bunuri de larg consum din ultimii 30 ani, de -9.5%) - după declinuri anterioare de până la -20% an/an în prima jumătate a anului, iar starea sectorului industrial s-a stabilizat în ultimele 6 luni din 2020, producția industrială an/an revenind treptat spre -1% (vs. -2% an/an în start de 2020).

Un semestru II cu dobânzi în continuare reduse pe euro, dpdv. istoric. Costurile de finanțare agregate medii pentru guvernele din zona euro (ECB All Euro Area Govt.) scad cu 25 b.p. față de semestrul I, respectiv la -0.20%/an în final de an, pentru maturitatea de 10 ani. Randamentele pe bondurile suverane pe 10 ani din zona euro rămân în general la sau aproape de minime istorice (pe final de 2020: Grecia 0.6%/an – noi minime, Italia 0.55%/an – noi minime, Portugalia 0.0%/an – noi minime; cele 3 guverne din zona euro sunt cele mai îndatorate, cu o datorie publică/PIB în medie cu peste 50% peste media EU), iar primele de risc pe euro (sub forma randamentelor pe bondurile corporative cu rating-uri speculative junk) revin după 10 luni aproape de minimele ciclului. Moneda euro se apreciază cu +9.5% față de dolar în 2020 (zona 1.23 pe final de an vs. top-urile pe ultimii 5 ani din zona 1.25) – diferențialul aproape dublu de dobânzi reale (după deducerea inflației core) între BCE/eur (-0.7%) și FED/usd (-1.5%) ar putea fi unul din factorii care susțin euro în acest ciclu.

Macro SUA:

Federal Reserve (FED) menține dobânda de referință la nivelul de 0.0%-0.25%/an, marcând reîntoarcerea la *zero-rate policy* din perioada Crizei Financiare 08/09. Banca Centrală americană conservă programul de QE la 120 mld.usd/lună până când situația economiei se va îmbunătăți substanțial. Proiecțiile FED din final de 2020 indicau o creștere economică de +4.2% în 2021 și +3.2% în 2022, respectiv o inflație de bază de 1.8-1.9%. În 2020, economia SUA s-a contractat cu -3.5%, cel mai nefavorabil an pentru PIB din 1946. Randamentele pe US Treasuries pe 10 ani au urcat în semestrul II cu 30 b.p. față de mijlocul anului, până în zona de 0.9-1.0%/an, deși se află în continuare semnificativ sub anterioara zonă de suport istoric pe termen lung la 1.5%. Raportat la anumite măsuri de așteptări inflaționiste pe următorii 5 ani (2.1%), yield-urile erau la final de 2020 cu 110 b.p. mai jos față de diferențialul mediu istoric din ultimii 10 ani între cele 2 variabile (~ 0 b.p.) – US 10Year nu a mai fost peste pragul de 2.0% de la mijlocul lui 2019, când economia globală funcționa în parametri normali.

Rata anuală a inflației a accelerat moderat în cursul semestrului II, respectiv la 1.4% comparativ cu 0.6% în mijloc de an, ca urmare a diluării șocurilor depresioniste pe cererea agregată, iar inflația de bază (exceptând elementele volatile food & energy) urcă moderat la 1.6% - relativ departe de top-urile de 2.4% din ultimii 5 ani. Locurile de muncă nou-create în economia americană se mențin în general pe o traiectorie pozitivă per ansamblul semestrului II (+4.7 mln. job-uri), însă bilanțul net total din 2020 indică distrugerea a 9.8 mln. joburi. La final de 2020, în SUA erau cu aprox.10 milioane locuri de muncă mai puține decât înainte de pandemie și cu 5 milioane de șomeri mai mulți. Cererile inițiale de șomaj au rămas la paliere nominale elevate pe parcursul semestrului II, nivelul aplicanților noi pentru ajutor de șomaj urcând spre final de an la o bornă săptămânală de 800-900k, cu +50% peste media pe întreg anul recesionist 2009.

Economia americană a recuperat în semestrul II (T3 +33%, T4 +4% trimestrial anualizat) recurile înregistrate în prima parte a anului (T1 -5%, T2 -31% trim/trim anualizat). În termeni anuali, creșterea economică la final de T4 2020 a fost de -2.5% față de aceeași perioadă din 2019, în progres față de șocul de -9.5% an/an consemnat la mijlocul anului.

Datele publicate pe final de an indică o stabilizare a economiei reale: vânzările de retail avansează cu +3% anual pe final de '20, în linie cu media tipică de creștere din ultimii 5 ani (negativ faptul că vânzările de bunuri de larg consum ex-carburanți și auto scad lună/lună în fiecare din ultimele 3 luni); producția industrială scade pe final de '20 cu -3.5% anual, în revenire semnificativă de la declinurile anterioare double-digit din cursul anului.

Încrederea consumatorilor americani se deteriorează pe final de T4, și se află cu -33% mai jos față de top-ul din start de 2020, respectiv la minimele ultimilor 6 ani; evaluarea condițiilor actuale de pe piața muncii regresează (22% din eșantion declară că job-urile se obțin cu dificultate), iar componenta de expectații ale consumatorului american se ameliorează, dar din minimele anului. Activitatea economică și așteptările pe sectoarele manufacturiere și de servicii se conservă la niveluri relativ solide de expansiune, respectiv peste media ultimilor 5 ani. Conform sondajului ISM, prețurile de vânzare pe zona manufacturieră sunt la unele dintre cele mai ridicate niveluri din ultimii 10 ani, existând și

o corelație între ISM Manufacturing Business Prices și inflația de bază din SUA (ar sugera în perspectiva o creștere a inflației de 0.30 p.p.).

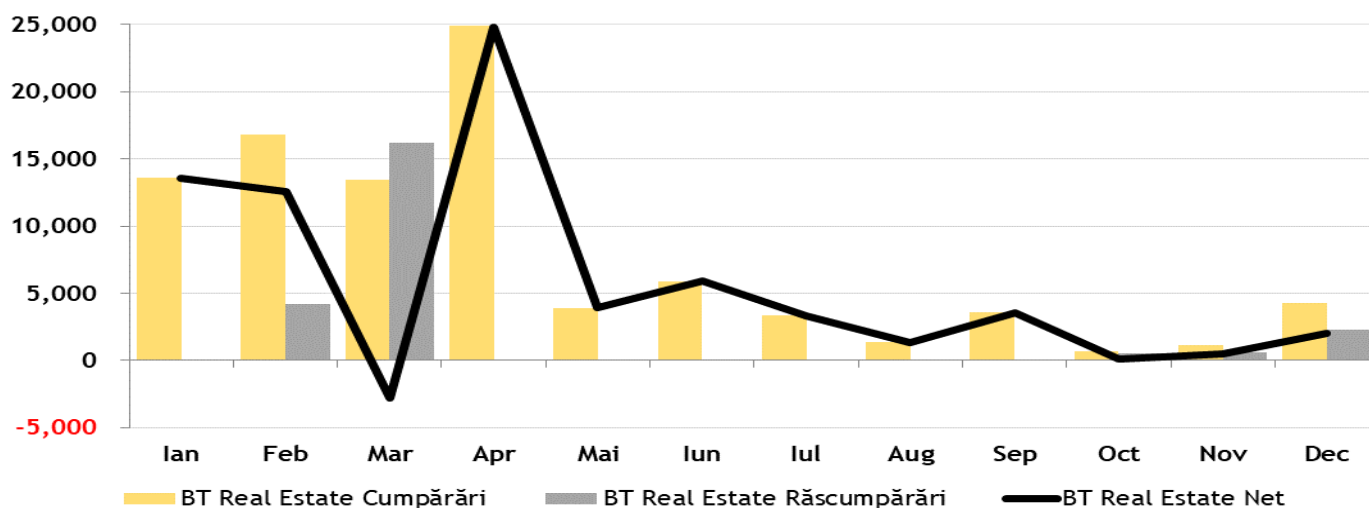
Congresul american autorizează în final de an pachetul de stimuli în valoare de 900 mld.\$, prin care se extind beneficii de somaj și se fac plăți directe către categorii sociale eligibile (comparativ cu 150 mld.\$ valoarea pachetului de stimuli guvernamentali către populație din 2008). După finalizarea alegerilor prezidențiale și generale, democrații controlează și Congresul, ceea ce poate crea potențial de stimul fiscal important în 2021 (1.9 trilioane usd vs. USD 900 mld. aprobat) respectiv presiuni de creștere pe randamentele la US Treasuries. Dolarul american s-a depreciat cu -7% în semestrul II față de un coș de valute globale principale, până la un nivel minim din T1-T2 2018.

Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în decursul anului 2020

Activul net¹ al Fondului la data de 31 decembrie 2020 a fost de 1,559,943.34 EUR, cu un număr de unități de fond în circulație de 157,395.10.

De la începutul anului, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 92,885.10 unități în valoare totală de 981,080.53 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 24,168.90 unități în valoare totală de 260,192.81 EUR, rezultând un volum al intrărilor nete de 68,716.19 unități de fond în valoare de 720,887.72 EUR.

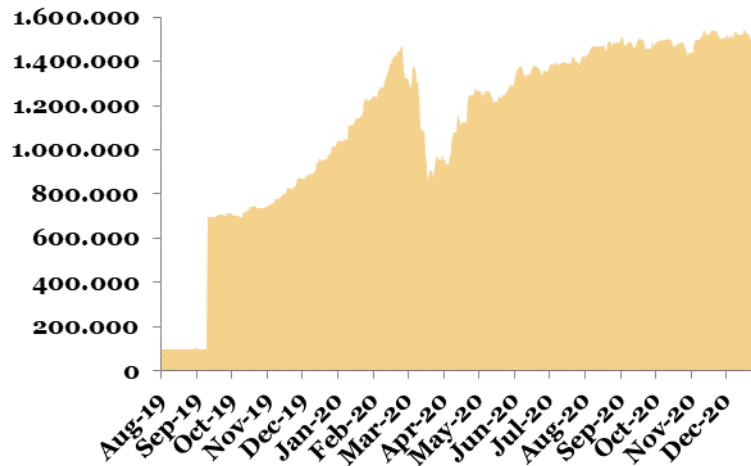
Graficul de mai jos prezintă evoluția lunară a cumpărărilor/răscumpărărilor de unități de fond în perioada raportată.



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

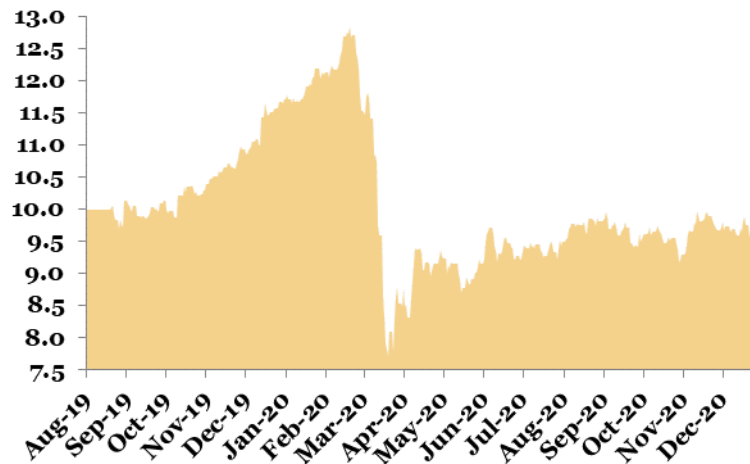
¹ Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu respectarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Prin aplicarea regulilor de evaluare a activelor Fondului în baza Regulamentului ASF nr. 9/2014, respectiv în baza IFRS, pot rezulta diferențe. Subscrierea și răscumpărarea unităților de fond de către investitorii Fondului se realizează întotdeauna la valoarea unitară a activului net a acestuia, calculată pe baza prevederilor reglementărilor ASF.

BT Real Estate VAN



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

BT Real Estate VUAN



La data de 31 decembrie 2020, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 9.911 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 9.911 EUR.

Date financiare în perioada de raportare¹ (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de -154,172 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de -199,596 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului cuvenit societății de administrare a fost de 32,336 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului cuvenit depozitarului Fondului a fost de 2,970 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 1,573,951 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de -14,027 EUR.

Remunerații

Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2020, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de BT Asset Management SAI personalului său și numărul beneficiarilor, este prezentat în tabelele de mai jos:

BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2020

Remunerație brută totală -mii lei-	din care, Remunerație fixă (brută) -mii lei-	din care, Remunerație variabilă (brută) -mii lei-	Număr beneficiari
5,330	4,398	932	39

BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2020 pentru Personalul Identificat

	Remunerație totală (brută) -mii lei-	din care, Remunerație fixă (brută) -mii lei-	din care, Remunerație variabilă (brută) -mii lei-	Număr beneficiari
Personal Identificat	4,304	3,527	777	22
din care, Persoane în funcții de conducere	1,564	1,235	329	6

BT Asset Management SAI

- Distribuția remunerației variabile plătite în anul financiar 2020 pentru Personalul identificat

Remunerație variabilă brută acordată în numerar mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în unități de fond mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în instrumente legate de unități de fond mii lei	Remunerație variabilă brută acordată în alte tipuri de instrumente mii lei
390	387	-	-

În anul 2016, BT Asset Management SAI S.A. a implementat Politica de remunerare, conformă cu prevederile Legii 74/2015 și a Ghidurilor ESMA, fiind armonizată și la cerințele politicii de Grup Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. (acordarea a min. 50% din remunerația variabilă în unități de fond ale fondurilor administrate), care derivă exclusiv din cerințele legale specifice, sunt aplicabile începând cu remunerația variabilă aferentă anului 2017.

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

În decursul anului 2020, 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 2020, tipurile de activitate de administrare a portofoliului colectiv: (i) administrarea investițiilor/administrarea portofoliului, (ii) administrarea riscurilor, (iii) desfășurarea de alte activități precum: servicii juridice și de contabilitate aferente administrării de portofolii/servicii juridice și de contabilitate, cereri de informare ale clienților/din partea clienților; evaluarea portofoliului și determinarea valorii titlurilor de participare, inclusiv aspectele fiscale/evaluarea și stabilirea prețului, inclusiv returnări de taxe; monitorizarea conformității cu reglementările în vigoare/controlul respectării legislației aplicabile; menținerea unui registru al deținătorilor de titluri de participare; distribuția veniturilor; emiterea și răscumpărarea titlurilor de participare; ținerea evidențelor; (iv) marketing și distribuție/distribuire; (v) activități legate de activele Fondului și anume servicii necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor de administrare ale societății de administrare, precum și alte servicii legate de administrarea fondurilor de investiții alternative și a societăților și a altor active în care a investit, nu au fost afectate de conflicte de interese.

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

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

Diverse

Prin Autorizația ASF nr. 101/12.06.2020 a fost autorizată noua componență a Consiliului de Administrație al BTAM:

- Runcan Luminita Delia
- Nistor Gabriela Cristina
- Nistor Ioan Alin

În data de 02.10.2020 a fost notificat faptul că situațiile financiare ale fondului, aferente exercițiilor financiare 2020-2023, vor fi auditate de către societatea KPMG Audit SRL, cu sediul social în București, Victoria Business Park, Soseaua București-Ploiești DN1 nr.69-71, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J40/4439/2000, cod unic de înregistrare RO12997279.

Prin Autorizația ASF nr. 177/05.11.2020 a fost autorizată modificarea documentelor constitutive ale fondului:

- a) ca urmare a modificării politicii de investiții a acestora datorită autorizării de către Autoritatea de Supraveghere Financiară ca BT Asset Management SAI SA să investească în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a:
 - New York Stock Exchange – www.nyse.com
 - Nasdaq - www.nasdaq.com
 - London Stock Exchange² - www.londonstockexchange.com
 cu mențiunea că (i) prevederile privind investițiile în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a bursei din Regatul Unit al Marii Britanii în calitate de stat terț, intră în vigoare la data oficială a dobândirii de către Regatul Unit al Marii Britanii a statutului de stat terț în relația cu Uniunea Europeană, respectiv (ii) plasarea, în fiecare țară terță în care este autorizat să investească, a unui procent maxim din activele sale de până la 10% (BT Clasic), 40% (BT Maxim, BT Euro Clasic), 100% (BT Agro, BT Energy, BT Real Estate, BT Technology);
- b) Extinderea posibilităților pentru investițiile în acțiuni (la BT Euro Clasic) de la *”acțiuni tranzacționate în Uniunea Europeană sau care urmează să se tranzacționeze în Uniunea Europeană”* la *”acțiuni tranzacționate în Uniunea Europeană sau sau admise la cota oficială a unei burse dintr-o țară terță sau negociate pe o piață reglementată dintr-o țară terță sau care urmează să se tranzacționeze în Uniunea Europeană sau la cota oficială a unei burse dintr-o țară terță sau a unei piețe reglementate dintr-o țară terță”*;
- c) Extinderea posibilităților de investire în titluri de participare ale OPCVM tranzacționabile de tip ETF, prin eliminarea limitării la piețe reglementate sau sisteme alternative de tranzacționare din România sau dintr-un stat membru;

² La data Hotărârii CA, Regatul Unit al Marii Britanii este încă membru al Uniunii Europene, dar se are în vedere obținerea autorizației și pentru această piață, în contextul ieșirii Regatului Unit al Marii Britanii din Uniunea Europeană.

- d) Posibilitatea de a primi investiții în fonduri din alte bănci decât Banca Transilvania, venite de la angajatorii investitorilor, în baza politicilor lor de remunerare;
- e) Completarea cheltuielilor permise pentru fond cu cheltuieli ocazionate de recuperarea, în baza tratatelor de evitare a dublei impuneri, a unor taxe reținute fondurilor.

De asemenea, în data de 17.11.2020, investitorii fondului au fost informați cu privire la faptul că au fost actualizate documentele constitutive ale fondului, referitor la:

- a) Experiența conducerii executive a societății;
- b) Componența Consiliului de Administrație – ca urmare a autorizării anterioare a acesteia de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;
- c) Denumirea Comitetului de Remunerare și Nominalizare;
- d) Componența Comitetului de Remunerare și Nominalizare.

Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2020

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 31.12.2020 și până la data acestui raport.

BT Asset Management SAI S.A.

BERNAT Aurel,

Director General

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2020

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare(*)				31/12/2019		Sfarsitul perioadei de raportare			Diferente lei
		% 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 -in GBP	100.21%	100.00%	1,040,824.11 475,849.32	4,974,410.67	100.23%	100.00%	1,563,515.39 561,999.30	7,613,381.84	2,638,971.17	
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care: -in GBP	77.97%	77.81%	809,855.06 469,452.01	3,870,540.29	81.51%	81.32%	1,271,521.58 511,637.62	6,191,547.18	2,321,006.89	
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:										
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:										
	- 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:										
	- 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:										
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare -in GBP	77.97% 77.97%	77.81% 77.81%	809,855.06 469,452.01	3,870,540.29 3,870,540.29	81.51% 81.51%	81.32% 81.32%	1,271,521.58 511,637.62	6,191,547.18 6,191,547.18	2,321,006.89 2,321,006.89	
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										
	- 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										
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	
1.3	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse din stat tert sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care:										
1.3.1	- 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	
1.3.2	- 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										
	- 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										
	- 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	

BT Real Estate – Raport anual 2020

2.1	- actiuni	0.00%	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	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	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	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	0.00
3.1.1	- Actiuni	0.00%	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	0.00
3.1.3.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	Instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
4.	Produse 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	0.00
4.1.	Produse 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	0.00
4.1.	Produse 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	0.00
4.3	Produse 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	0.00
5.	Depozite bancare din care:	11.17%	11.15%	116,000.29	554,400.19	4.81%	4.80%	75,001.54	365,212.50	-189,187.69	
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania -in GBP	11.17%	11.15%	116,000.29 0.00	554,400.19	4.81%	4.80%	75,001.54 0.00	365,212.50	-189,187.69	
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	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	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	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	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	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	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	0.00
7	Conturi curente si numerar -in GBP	10.85%	10.83%	112,712.47 4,996.89	538,686.71	13.73%	13.70%	214,223.70 48,279.48	1,043,140.88	504,454.17	
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	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	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	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	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	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	0.00
10.	Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu pretatie/cupon,principal de incasat din care, in GBP	0.22%	0.22%	2,268.30 1,400.42	10,840.89	0.18%	0.18%	2,768.57 2,082.20	13,481.27	2,640.38	
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	0.00
12.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care:	0.00%	0.00%	-12.00	-57.35	0.00%	0.00%	0.00	0.00	57.35	
12.1	Sume UF nealocate	0.00%	0.00%	-12.00	-57.35	0.00%	0.00%	0.00	0.00	57.35	
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	0.00
.II.	TOTAL OBLIGATII	0.21%	0.21%	2,185.08	10,443.15	0.23%	0.23%	3,572.05	17,393.74	6,950.59	
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.18%	0.18%	1,882.06	8,994.93	0.20%	0.20%	3,056.30	14,882.35	5,887.42	
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.02%	0.02%	173.94	831.31	0.01%	0.01%	156.33	761.23	-70.08	
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%	79.00	377.56	0.01%	0.01%	121.52	591.73	214.17	
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.00%	0.00%	11.68	55.82	0.02%	0.02%	237.90	1,158.43	1,102.61	
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	38.40	183.53	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-183.53	
.III.	VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)	100.00%	99.79%	1,038,639.03	4,963,967.52	100.00%	99.77%	1,559,943.34	7,595,988.10	2,632,020.58	

Curs denominare Euro/RON
Curs denominare GBP/RON

4.7793
5.6088

4.8694
5.4201

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația detaliată a activelor la 31/12/2020

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

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

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

Emitent	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
Aedifica SA	BE0003851681	31/12/2020	618	0.0000	98.3000	EUR	4.8694	295,813.13	0.002%	3.885%
Assura PLC	GB00BVGW93	31/12/2020	54,000	0.1000	0.7680	GBP	5.4201	224,782.41	0.002%	2.953%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	31/12/2020	4,500	0.1000	10.9700	GBP	5.4201	267,563.26	0.003%	3.514%
Cofinimmo SA	BE0003593044	31/12/2020	420	0.0000	121.8000	EUR	4.8694	249,099.03	0.002%	3.272%
Derwent London PLC	GB0002652740	31/12/2020	1,430	0.0500	30.9600	GBP	5.4201	239,963.01	0.001%	3.152%
Deutsche Wohnen SE	DE000A0HN5C6	30/12/2020	1,200	0.0000	43.6900	EUR	4.8694	255,292.90	0.000%	3.353%
Gecina SA	FR0010040865	31/12/2020	515	7.5000	126.3000	EUR	4.8694	316,727.69	0.001%	4.160%
Grainger PLC	GB00B04V1276	31/12/2020	15,500	0.0500	2.8360	GBP	5.4201	238,256.76	0.002%	3.129%
Kojamo Oyj	FI4000312251	30/12/2020	2,930	0.0000	18.1000	EUR	4.8694	258,238.89	0.001%	3.392%
LAMDA Development SA	GRS245213004	31/12/2020	5,500	0.3000	7.1000	EUR	4.8694	190,150.07	0.003%	2.498%
LEG Immobilien AG	DE000LEG1110	30/12/2020	430	0.0000	127.0600	EUR	4.8694	266,043.56	0.001%	3.494%
LondonMetric Property PLC	GB00B4WFW713	31/12/2020	22,000	0.1000	2.2900	GBP	5.4201	273,064.65	0.003%	3.587%
Montea C.V.A	BE0003853703	31/12/2020	441	0.0000	93.1000	EUR	4.8694	199,923.44	0.003%	2.626%
PATRIZIA AG	DE000PAT1AG3	30/12/2020	2,300	0.0000	26.2500	EUR	4.8694	293,990.03	0.003%	3.862%
Primary Health Properties PLC	GB00BYRJ5J14	31/12/2020	26,000	0.1300	1.5280	GBP	5.4201	215,329.74	0.002%	2.828%
Safestore Holdings PLC	GB00B1N7Z094	31/12/2020	6,200	0.0100	7.8000	GBP	5.4201	262,116.05	0.003%	3.443%
Savills PLC	GB00B135BJ46	31/12/2020	4,600	0.0300	9.5450	GBP	5.4201	237,980.34	0.003%	3.126%
Segro PLC	GB00B5ZN1N88	31/12/2020	4,800	0.1000	9.4760	GBP	5.4201	246,532.17	0.000%	3.238%
TAG Immobilien AG	DE0008303504	30/12/2020	2,400	0.0000	25.9000	EUR	4.8694	302,681.90	0.002%	3.976%
Tritax Big Box REIT PLC	GB00BG49KP99	31/12/2020	30,000	0.0100	1.6790	GBP	5.4201	273,010.46	0.002%	3.586%
UNITE Group PLC/The	GB0006928617	31/12/2020	5,200	0.2500	10.4500	GBP	5.4201	294,528.24	0.001%	3.869%
VGP NV	BE0003878957	31/12/2020	400	55.0000	122.6000	EUR	4.8694	238,795.38	0.002%	3.137%
Vonovia SE	DE000A1ML7J1	30/12/2020	950	0.0000	59.7600	EUR	4.8694	276,445.58	0.000%	3.631%
Warehouses De Pauw CVA	BE0974349814	31/12/2020	2,000	0.0000	28.2600	EUR	4.8694	275,218.49	0.001%	3.615%
Total								6,191,547.18		81.325%

III. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACȚIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DINTR-UN STAT TERT

IV. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACȚIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DIN ROMANIA

V. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACȚIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DIN ALT STAT MEMBRU

VI. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACȚIONATE 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 Curenta RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	1,546.04	0.020%
BRD-Groupe Societe Generale	54.79	0.001%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	1,600.83	0.021%

2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in valuta

Denumire	Valoare Curenta	Valuta	CursValutar BNR	Valoare Actualizata	PondereInAct TotalOPCVM
Banca					

			Valuta/RON	RON	%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	4.8694	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.4201	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	0.00	USD	3.9660	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	48,279.48	GBP	5.4201	261,679.61	3.437%
Banca Transilvania	62,628.19	EUR	4.8694	304,961.71	4.006%
Banca Transilvania	0.00	EUR	4.8694	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	97,527.16	EUR	4.8694	474,898.75	6.238%
TRANZIT	0.00	GBP	5.4201	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.8694	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	0.00	EUR	4.8694	0.00	0.000%
Total				1,041,540.07	13.680%

X. DEPOZITE BANCARE**2. Depozite bancare denominate in valuta**

Denumire Banca	Data Constituirii	Data Scadentei	Rata Dobanzii %	Valoare Initiala	Crestere Zilnica	Dobanda Cumulata	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	01/10/2020	01/04/2021	0.01%	50,000.00	0.01	1.28	EUR	4.8694	243,476.23	3.198%
Banca Transilvania	25/11/2020	25/02/2021	0.01%	25,000	0.01	0.26	EUR	4.8694	121,736.27	1.599%
Total									365,212.50	4.797%

X.1. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DIN ROMANIA**X.2. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DIN ALT STAT MEMBRU****X.3. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DINTR-UN STAT TERT****XI. INSTRUMENTE FINANCIARE DERIVATE TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA****XII. INSTRUMENTE FINANCIARE DERIVATE NEGOCIATE IN AFARA PIETELOR REGLEMENTATE****XIII. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ALTELE DECAT CELE TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA CONFORM ART.82 LIT.G) DIN O.U.G. NR.32/2012****XIV. TITLURI DE PARTICIPARE LA OPCVM/AOPC****XV. DIVIDENDE SAU ALTE DREPTURI DE PRIMIT****1. Dividende de incasat**

Emitent	Simbol Actiune	Data ExDividend	Numar Actiuni Detinute	Dividend Brut	Suma DeIncasat RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Aedifica SA	AED_BB	15/10/2020	515.00	1.0300	2,195.52	0.029%
Assura PLC	AGR_LN	10/12/2020	54,000.00	0.0071	2,078.07	0.027%
Big Yellow Group PLC	BYG_LN	03/12/2020	4,500.00	0.1700	4146.39	0.055%
Grainger PLC	GRI_LN	24/12/2020	15,500.00	0.0364	3058.03	0.040%
LondonMetric Property PLC	LMP_LN	26/11/2020	22,000	0.0210	2,003.26	0.026%
Total					13,481.27	0.177%

5. Drepturi de preferinta (anterior aditerii la tranzactionare si ulterior perioadei de tranzactionare)

Emitent	Simbol Actiune	Data ExDividend	Numar Actiuni Detinute	Valoare Actiune	Valoare Totala RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Aedifica SA	AED_BB	-	515	0.0000	0.00	0.000%
Total					0.00	0.000%

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2020

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2020	31.12.2019	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	1,559,943.34	1,038,639.03	1,559,943.34
Numar Unitati de Fond in Circulatie	157,395.0988	88,678.9047	157,395.0988
Valoare Unitara a Activului Net	9.911	11.712	9.911

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

Denumire Element	An T-2 31.12.2018	An T-1 31.12.2019	An T 31.12.2020
Valoare Activ Net	n/a	1,038,639.03	1,559,943.34
Valoare Unitara a Activului Net	n/a	11.712	9.911

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

**Director General Adjunct,
DORINA JOSAN**