

**BT Real
Estate
Raport
semestrial
2021**



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 30 iunie 2021 și evoluția acestuia în cursul semestrului I din 2021. 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 să investească și în alte instrumente precum, certificate de depozit, obligațiuni emise de instituții de credit, obligațiuni corporative, obligațiuni și titluri de creanță emise sau garantate de administrația publică centrală și locală, contracte repo având ca suport astfel de active, depozite bancare.

Începând de la finele lunii noiembrie 2020, Fondul poate investi în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a New York Stock Exchange – NYSE (www.nyse.com) și a Nasdaq (www.nasdaq.com) din Statele Unite ale Americii, respectiv a London Stock Exchange (www.londonstockexchange.com) din Regatul Unit al Marii Britanii. 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, au intrat 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.

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.

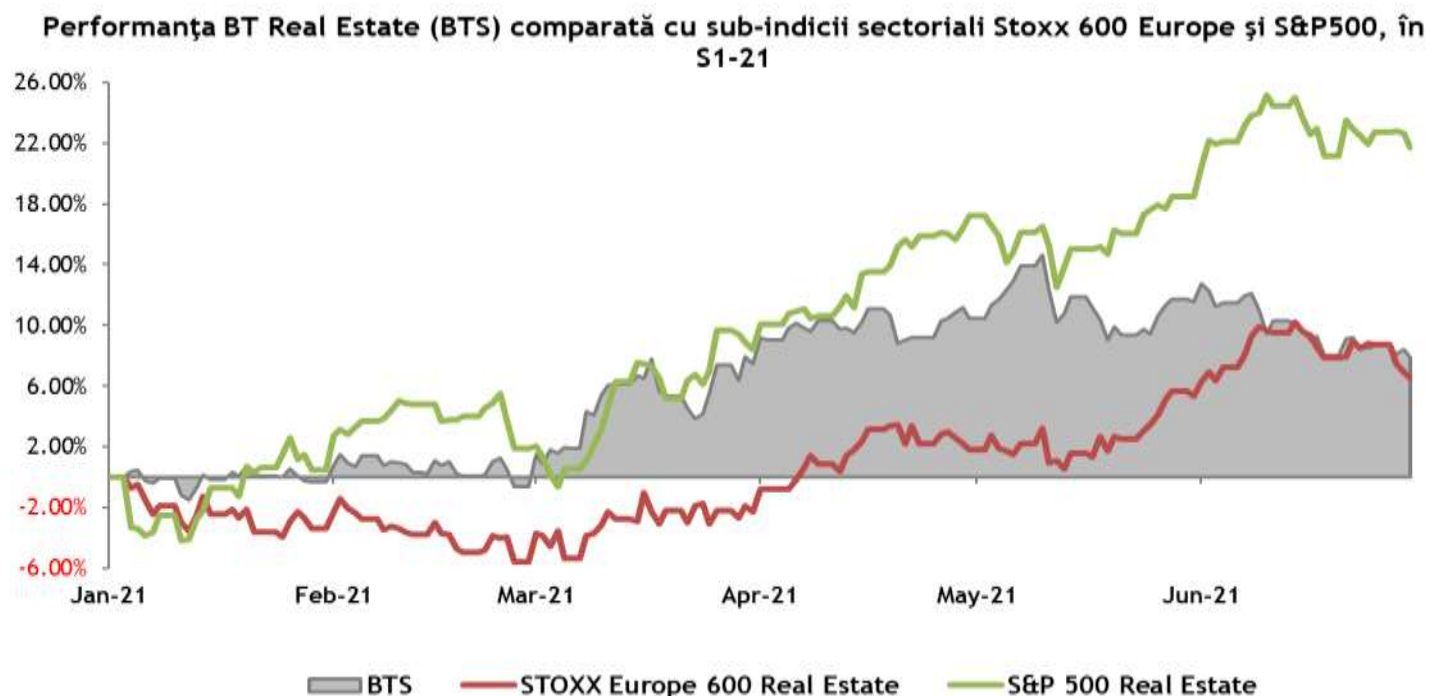
Obiectivele BT Real Estate

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 600* și *S&P 500*, astfel benchmark-ul este compus din valoarea indicelui *STOXX 600 Real Estate* - în proporție de 50%, respectiv valoarea indicelui *S&P 500 Real Estate* - în proporție de 50%. În ceea ce privește compoziția benchmark-ului, *STOXX 600 Real Estate Index (SX86P Index)* este un sub-indice bursier, denominat în euro, care include companii europene cu operațiuni și expuneri de business pe sectorul imobiliar. Informații despre

indice se pot gasi la <https://www.stoxx.com/index-details?symbol=SX86P>. S&P 500 Real Estate Index (S5RLST Index) este un sub-indice bursier, denominat in dolar (usd), care include companii americane cu operatiuni si expuneri de business pe sectorul imobiliar. Informatii despre indice se pot gasi la <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/real-estate-select-sector-index/#overview>.

Graficul de mai jos reflecta performanța unităților de fond BT Real Estate care, în cursul semestrului I din 2021, au înregistrat un avans de 7.85%, față de sub-indicii sectoriali STOXX 600 Real Estate +6.50%, respectiv S&P 500 Real Estate +21.72%.



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 (30 iunie 2021), 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.

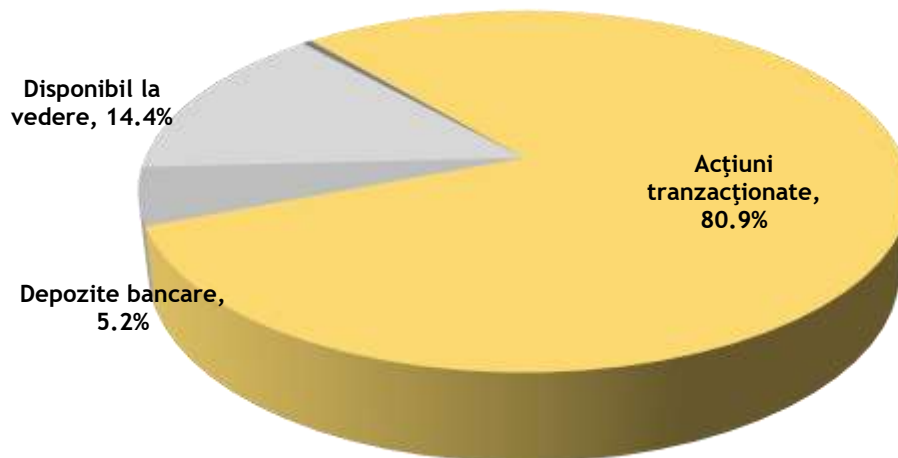
Top 10 dețineri de acțiuni la 30 iunie 2021

Emitent	Simbol/ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Moneda preț	Valoare actualizată (echiv.EUR)	Pondere în activ
---------	-------------	---------------	----------------	-------------	---------------------------------	------------------

Lennar Corp	US5260571048	880	99.35	USD	73,512	3.81%
PulteGroup Inc	US7458671010	1,600	54.57	USD	73,414	3.80%
DR Horton Inc	US23331A1097	950	90.37	USD	72,186	3.74%
Eagle Materials Inc	US26969P1084	590	142.11	USD	70,499	3.65%
CBRE Group Inc	US12504L1098	950	85.73	USD	68,480	3.55%
Wienerberger AG	AT0000831706	2,100	32.50	EUR	68,250	3.53%
CRH PLC	IE0001827041	1,600	42.50	EUR	68,000	3.52%
Bellway PLC	GB0000904986	1,800	32.40	GBP	67,917	3.52%
Persimmon PLC	GB0006825383	1,960	29.58	GBP	67,517	3.50%
Redrow PLC	GB00BG11K365	9,400	6.12	GBP	66,972	3.47%
					696,747	36.08%

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 30.06.2021



Contextul de piață în perioada de raportare

Acțiuni:

Evoluții pozitive și volatilitate redusă pentru indicii bursieri majori, per ansamblul semestrului I. Astfel, indicele american S&P500 consemnează un plus de 14%, indicele pan-european STOXX600 crește cu 13.5%, indicele austriac ATX se apreciază cu 22%, indicele german DAX avansează cu 13%, iar piața din UK urcă cu 9%. Față de semestrul I 2020, piața americană supra-performează (+39%), piața din UK sub-performează (+14%), iar acțiunile din Europa Developed se apreciază în ultimele 12 luni consistent (STOXX600 +26%). Dintre sub-indicii europeni (EU) și americani (US) reprezentativi pentru Fondurile Sectoriale, doar 42% dintre aceștia au performat mai bine comparativ cu piața EU sau US în semestrul I: US Real Estate +22%; US Energy +42%; EU Technology +19.5%; EU Telecom +14.5%; US Communication Services +19%.

La nivel sectorial european, 95% din sectoarele reprezentative consemnează aprecieri în semestrul I, în topul celor mai bune performări situându-se băncile (+24%), auto (+23%) sau tehnologie (+19.5%). La polul opus, sectoarele de utilități (-3%), asigurări (+5%) sau real estate (+6.5%) performează cel mai modest. La nivel industrial american, 100% din sub-industrii din S&P500 consemnează plusuri per ansamblul lui S1 2021 (top: energie +42%, financiar +24.5%; ultimele: utilități +1%, consum esențial +4%). Prețul țiteiului a fost în urcare în primele șase luni din 2021 (+51%), încheind semestrul I aproape de 73\$/bbl (vs. 41 usd per baril acum 12 luni), un nivel echivalent cu maximele ultimilor 3 ani, pe fondul revenirii cererii de energie și a creșterii economice la nivel mondial.

Evaluările (Price/Earnings, Price/Book) și o serie de indicatori financiari (randament dividende, return-on-equity, rata profitului) agregați ai companiilor din cei 5 indici majori, precum și comparativ cu mediana pe ultimii 25 ani, arată astfel la final de semestru I 2021:

- S&P500 (P/E estimat 23 vs. 19, P/B estimat 4.4 vs. 2.9, Div.Yield estimat 1.4% vs. 1.9%, ROE estimat 21% vs. 14%, Profit Margin 10% vs. 8%);
- STOXX600 (P/E estimat 17.5 vs. 20, P/B estimat 2.1 vs. 1.8, Div.Yield estimat 2.9% vs. 3.4%, ROE estimat 9% vs. 10%, Profit Margin 5.5% vs. 6%);
- DAX (P/E estimat 15 vs. 17, P/B estimat 1.8 vs. 1.6, Div.Yield estimat 2.8% vs. 2.8%, ROE estimat 11% vs. 10%, Profit Margin 5% vs. 4.5%);
- FTSE100 (P/E estimat 13.5 vs. 17.5, P/B estimat 1.8 vs. 1.9, Div.Yield estimat 4.0% vs. 4.0%, ROE estimat 9% vs. 12%, Profit Margin 4% vs. 7%);
- ATX (P/E estimat 13 vs. 15.5, P/B estimat 1.1 vs. 1.2, Div.Yield estimat 3.4% vs. 2.5%, ROE estimat 8.5% vs. 8%, Profit Margin 8% vs. 5%).

La nivel de EU, 63% din sectoarele STOXX sunt evaluate cu P/E's forward (cu estimările de profituri pe FY2023) peste percentilele proprii de 90% (istoric 25 ani) – tehnologie, medical, retail sau alimentar cu evaluările cele mai ridicate, iar la nivel de US, 64% din supra-industria sunt evaluate la Shiller P/E's (cu profiturile pe ultimii 10 ani ajustate cu inflația) peste percentila de 90% (istoric 10 ani) – financiar, real estate sau utilități cu evaluările cele mai joase.

Situația evaluărilor forward a sectoarelor europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale, comparativ cu indicele general STOXX600 sau S&P500 și mediana pe ultimii 10 ani, este următoarea la final de semestru I 2021: EU Real Estate (primă P/E forward +32% vs. primă istorică +43%), US Real Estate (primă P/E forward +132% vs. primă istorică +153%); EU Food&Beverage (primă P/E forward +47% vs. primă istorică +41%), US Food&Beverage (primă P/E forward -11% vs. primă istorică +14%); EU Utilities (primă P/E forward +1% vs. primă istorică +5%), US Utilities (primă P/E forward -7% vs. primă istorică +10%), EU Oil&Gas (primă P/E forward -27% vs. primă istorică -16%), US Energy (primă P/E forward -20% vs. primă istorică +0%); EU Tech (primă P/E forward +64% vs. primă istorică +25%), US IT (primă P/E forward +27% vs. primă istorică -0%), EU Telecom (primă P/E forward -12% vs. primă istorică +0%), US Communication (primă P/E forward -6% vs. primă istorică -7%). Un procent de 75% dintre sectoare au evaluări forward față de piață sub istoric (teoretic mai favorabile sau mai puțin nefavorabile), în creștere de la un procent de 45% la final de an 2020.

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 +17% pentru S&P500 (vs. +6%/an ritm pe ultimii 10 ani), +14% pentru STOXX600 (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +21% pentru DAX (vs. +4%/an ritm pe ultimii 10 ani), +13.5% pentru FTSE100 (vs. -3.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), +8% pentru ATX (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2021-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru toate piețele considerate, respectiv companiile americane din S&P500 sunt cel mai avansate dpv. al ciclicității ratei profitului net (curent la topuri istorice, teoretic nefavorabil).

Situația estimărilor de profitabilitate pe următorii 3 ani (vs. media ultimilor 3 ani 2018/20), pentru sectoarele europene sau americane reprezentative pentru Fondurile Sectoriale: medie EU&US Real Estate -4% (vs. +1%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Food&Beverage +10.5% (vs. +2.5%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Utilities +7% (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Oil&Gas/Energy +9.5% (vs. -6%/an ritm pe ultimii 10 ani); medie EU&US Technology/IT +22.5% (vs. +6.5%/an ritm pe ultimii 10 ani), medie EU&US Telecommunications/Communication Services +14.5% (vs. +0.5%/an ritm pe ultimii 10 ani). Așteptările de creștere de profituri pentru perioada FY2021-2023 sunt relativ ridicate la scară istorică pentru toate sectoarele considerate.

Bursa de la București, la nivelul emitenților majori, a performat favorabil în semestrul I, perioadă în care indicele BET s-a apreciat cu 21% (sau +25% capitalizând și dividendele). Din cadrul indicelui mai extins BET-XT, variații pozitive în semestrul I s-au înregistrat pe Teraplast (+123%), SIF4 (+68%), Nuclearelectrica (+64%), Medlife (+49%) sau Purcari (+46%), iar în top-ul sub-performărilor s-au poziționat Bittnet (-10%), Transelectrica (-3%), Transgaz (+2%), SIF3 (+7%) sau Electrica (+8%). Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la București a avansat cu 37% (+43.5% BET Total Return), comparativ cu un avans de +38% înregistrat de universul global emergent (MSCI Emerging Markets Index).

Evaluările fundamentale la final de semestru I 2021 ale indicelui BET, prin comparație cu mediana istorică pe 10 ani, sunt următoarele: P/Earnings estimat 11.5 vs. 9, P/Book 1.10 vs. 0.95, Div.Yield estimat 5.9% vs. 5.3%, ROE estimat

7.5% vs. 10%, rata profitului net 14.5% vs. 14.5%. Raportat la media ultimilor 3 ani (2018/20), profiturile medii agregate per acțiune (EPS) pe următorii 3 ani sunt estimate a se expanda în medie cu +4.5% anualizat vs. o rată istorică de creștere anuală de +3.5% pe ultimii 10 ani. Raportat la multiplii fundamentali din CEE (CECE Composite, MSCI Eastern Europe) sau piețele emergente/de frontieră (MSCI Emerging/Frontier), acțiunile locale se tranzacționează relativ just la final de semestru I (BET discount mediu -26% pe baza Price/Earnings și Price/Book vs. discount istoric mediu de -20%). Capitalizarea companiilor din indicele BET în PIB este de 10% curent vs. istoric 12%, iar discountul este de -48% față de un peer grup regional (HUN, CEH, POL, BULG, GRE, TUR, CRO, RUS) vs. -47.5% istoric. Consolidat pe cele mai mari expuneri sectoriale din BET (reprezentând 2/3 din capitalizare), profiturile medii pentru perioada 2021-2023 sunt așteptate să scadă la 8.5 mld.ron, cu -7% în medie față de perioada 2018-2020 (9.1 mld.ron): bănci (tlv,brd) +4%, 2.9 mld. RON vs. 2.8; petrol&gaze (snp,sng,tgn) -16%, 4.55 mld. RON vs. 5.4; utilități (snn,tel,el) +10%, 1.05 mld. RON vs. 0.95).

În cazul pieței austriece, discount-ul este relativ favorabil pe termen lung față de un mix de evaluări medii din piețele globale dezvoltate G7: ATX discount -25% pe baza P/E estimat (13x vs. 17x indici G7) vs. discount istoric -14%. Capitalizarea companiilor din indicele ATX în PIB este 26% curent vs. istoric 22%, iar discountul este de -70% față de un peer grup world developed (SUA, GER, UK, FRA, JAP, SPA, ITA) vs. -64% istoric. Per ansamblul ultimelor 12 luni, piața de la Viena a crescut cu 51%, un ritm dublu comparativ cu +25% înregistrat de universul european dezvoltat (MSCI Europe Index). Din cadrul indicelui ATX, variații sectoriale pozitive în semestrul I s-au înregistrat pe petrol&gaze (+32%), industrial/chimic (+24%), bănci (+21%), imobiliar/construcții (+18%), asigurări (+16%) sau utilități/energie (+13%).

Macro zona EURO:

Banca Centrală Europeană (BCE) conservă cadrul monetar în semestrul I 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 s-a consolidat în prima parte din 2021, PIB trimestrial situându-se la -0.3% în T1 respectiv +2.0% preliminar pentru T2 (date trimestru/trimestru), comparativ cu +0.3% mediana trimestrială istorică din ultimii 10 ani. Față de primul trimestru din 2020, scăderea economică pe T1'21 a fost de -1.3% an/an în zona euro, în revenire semnificativă, iar pentru T2'21, PIB real a urcat anual cu +13.7%, inclusiv pe seama efectului de bază. Per ansamblul ultimelor 4 trimestre, PIB nominal în prețuri curente s-a situat la 11,360 bl.eur în zona euro, cu -5% mai jos față de nivelul de top pre-șoc din FY2019 (11,960 bl.eur).

Activitatea economică pe sectoarele de producție și servicii europene înregistrează majorări semnificative în primul semestru, conform datelor soft de sondaj ale PMI. Per ansamblul PMI compozit, așteptările managerilor din economia reală au urcat la maximele ultimilor 15 ani. Vânzările de retail din Zona Euro revin ca dinamică anuală în teritoriu pozitiv +5% an/an, evoluție similară în Germania +6.2% an/an în iunie-21, iar în dinamică lunară, avansul mediu lunar de la începutul anului a fost de 1.2% în Zona Euro, respectiv 2% în Germania. Starea sectorului industrial s-a ameliorat în primul semestru, producția industrială an/an urcând 9.7% an/an în iunie 2021 (avansul mediu lunar al output-ului industrial în prima jumătate a anului e flat vs. -2.2% în perioada similară de 6 luni din 2020).

Rata anuală a inflației în zona euro avansează la +1.9% pe final de S1 2021, de la -0.3% pe final de 2020, iar inflația core (exclus elementele volatile – alimente și energie) rămâne la un nivel relativ neutru de +0.9% an/an vs. o medie istorică de +1.0% în ultimii 10 ani. În primele 6 luni din 2021, dinamica lunară medie a prețurilor de consum înregistrează cel mai puternic puseu post-2008 (+0.4%/lună). Anul 2008 a consemnat și cea mai mare inflație anuală din istoria modernă a zonei euro, cu top la 4.1%.

Un semestru I cu dobânzi în continuare reduse pe euro, dpdv. istoric. Costurile de finanțare agregate medii pentru guvernele din zona euro (ECB All Euro Area Govt.) cresc cu 40 b.p. față de final 2020, respectiv la +0.20%/an în final de iunie 2021, pentru maturitatea de 10 ani (nivel nominal relativ redus inclusiv în raport cu un yield median de +0.70% pe ultimii 5 ani). Erodarea reală a capitalului investit (yield nominal la 10 ani – inflație) atinge pe final de semestru un nou minim istoric (-170 b.p. vs. +90 b.p. la momentul startării QE de către BCE în martie 2015).

Randamentele pe bondurile suverane pe 10 ani din zona euro rămân în general relativ aproape de minimele istorice (pe final de iunie 2021: Grecia 0.8%/an, Italia 0.8%/an, Portugalia 0.4%/an; cele 3 guverne din zona euro sunt cele mai îndatorate, cu o datorie publică/PIB în medie cu +65% peste media zonei euro de 101%), iar primele de risc pe euro (sub forma randamentelor pe bondurile corporative cu rating-uri speculative junk) scad virtual la noi minime istorice. Moneda euro se depreciază cu -3% față de dolar în S1 2021 (zona 1.185) – diferențialul echilibrat de dobânzi reale (după deducerea inflației așteptate forward) între BCE facilitate depozit -0.50% (aprox. -2.2%) și FED *upper fed funds rate* +0.25% (aprox. -2.2%) nu mai susține euro în acest ciclu.

Macro SUA:

Federal Reserve (FED) menține dobânda de referință la nivelul de 0.0%-0.25%/an, consolidând reîntoarcerea la *zero-rate policy* din perioada Crizei Financiare 08/09. Banca Centrală americană probabil va conserva programul de QE la nivelul curent de 120 mld.usd achiziții active/lună până când situația epidemiologică se va fi clarificat, în pofida ciclului inflaționist vizibil în care a intrat economia americană în prima jumătate din 2021 (și considerat ca fiind relativ tranzitoriu, cu riscuri totuși pe *upside*). Randamentele pe US Treasuries pe 10 ani au urcat în semestrul I cu 55 b.p. față de final 2020, până în zona de 1.5%/an (cu top-uri la 1.7% în T1'21). Raportat la anumite măsuri de așteptări inflaționiste pe următorii 5 ani (2.2%), yield-urile erau la final de iunie 2021 cu 75 b.p. mai jos față de diferențialul median istoric din ultimii 10 ani între cele 2 variabile (+5 b.p.) – US 10Year (reversia în mediană ar echivala cu un nivel

teoretic de 2.25%/an) 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 puternic în cursul semestrului I, respectiv la 5.4% (maxime post-2008) comparativ cu 1.4% în final de 2020, ca urmare a unui cumul de posibili factori: redeschiderea pronunțată a economiei, șocurile aferente în sus pe cererea de consum, creșterea costurilor cu forța de muncă și cu diverse input-uri/materiale și *commodities* (inclusiv energie/petrol), continuarea disrupțiilor în lanțul de producție/aprovizionare la nivel mondial sau efectul politicilor monetare și fiscale ultra-laxe. Inflația de bază (exceptând elementele volatile *food & energy*) urcă abrupt cu aprox. +4 p.p. la 4.5% - maxime întâlnite ultima dată în startul anilor '90. Dolarul american se apreciază totuși cu peste +2.5% în primele 6 luni din 2021 față de un coș de valute globale principale.

Locurile de muncă nou-create în economia americană se mențin în general pe o traiectorie pozitivă per ansamblul semestrului I (cumulat +3.3 mln. job-uri vs. +4.7 în semestrul II 2020), însă bilanțul net total din perioada de 18 luni 2020-mijloc 2021 indică distrugerea a 6.2 mln. joburi. Până la final de iunie 2021, în SUA s-au recuperat (în 14 luni post-șoc) doar 70% din job-urile pierdute în lunile martie și aprilie 2020. Cererile inițiale de șomaj au rămas la paliere nominale ușor elevate pe parcursul semestrului I, nivelul aplicanților noi pentru ajutor de șomaj situându-se pe final de iunie 2021 la o bornă săptămânală de sub 400k, cu -33% sub media pe întreg anul recesionist 2009.

Economia americană a avansat semnificativ în semestrul I 2021 (T1 +6.3%, T2 +6.5% trimestrial anualizat), iar media PIB pe ultimele 6 trimestre (+2.5%, include și cele 2 trimestre de recesiune adâncă) se situează la media de creștere pe termen lung pe ultimii 30 ani. În termeni reali anuali, creșterea economică la final de T2 2021 a fost de +12.2% față de aceeași perioadă din 2020. Per ansamblul celor 2 trimestre din 2021, PIB mediu nominal în prețuri curente s-a situat la 22,380 bl.usd, cu +5% mai sus față de nivelul de top pre-șoc din FY2019 (21,370 bl.usd). Recuperarea puternică în V și peste media țărilor dezvoltate a economiei americane poate crea riscuri de supra-încalzire pe termen mediu, aspect vizibil deja și în dinamica inflației.

Datele publicate pe final de semestru I indică o stabilizare a economiei reale: vânzările de retail avansează cu +18% anual; producția industrială crește cu +10% anual; încrederea consumatorilor americani urcă până la niveluri pre-șoc din start 2020; activitatea economică și așteptările pe sectoarele manufacturiere și de servicii (sondaj ISM) progresează la niveluri relativ solide de expansiune respectiv la maximele ultimilor 30 ani.

Macro România:

BNR relaxează politica monetară și în debut de 2021 și operează o tăiere a dobânzii de politică monetară, de la 1.50% la 1.25%/an, marcând probabil încheierea ciclului de relaxare monetară început în T1'20 pentru acomodarea șocurilor din economie. Pe parcursul semestrului I, pentru absorbția de lichiditate din sistemul bancar, BNR a accelerat operațiunile de atragere de depozite O/N, valoarea cumulată fiind de 55 mld. RON (echivalent 10% din PIB nominal pe jumătate de an).

Curba randamentelor în general a crescut pe parcursul semestrului I, randamentele lungi la 10 ani majorându-se cu 40 b.p. până în zona de 3.35%/an. Luna ulterioară încheierii semestrului (iulie 2021) a consemnat șocuri importante generalizate în sus pe yield-uri (+45 b.p. pe curba scurtă pe 2 ani – 2.55%/an, respectiv +35 b.p. pe maturitatea de 10 ani -3.7%/an), după ce inflația anuală s-a apropiat de nivelul de 4% pentru prima dată după finalul 2019. Per ansamblu, costurile de finanțare guvernamentale în lei rămân la acest moment totuși sub nivelurile pre-șoc din startul 2020. Prețurile bonurilor suverane în moneda locală (sub formă de indice total return pe diferite maturități) au crescut în primele 6 luni cu +1%, o performanță stabilă comparativ cu indici similari în monedele locale din regiune CEE (-2.5% medie pe Pol, Ceh, Ung).

Presiunile inflaționiste accelerează în semestrul I, ritmul mediu lunar de creștere a prețurilor de consum situându-se la maxime post-2008 (inflație medie lunară de +0.56% vs. +0.59%/lună în aceeași perioadă din 2008). În ciclul inflaționist care a persistat în plan local în perioada 2008-2010 (CPI an/an a fluctuat atunci între 4% și 9%), media lunară pentru partea a doua a anului a fost de +0.51%/lună. Creșterea prețurilor pentru produsele nealimentare (+5.7% anual) a fost cea mai ridicată sub-componentă la final de iunie 2021. Inflația de bază armonizată pe metodologia Eurostat nu a depășit nivelul de 2.5% în semestrul I, față de o medie de 4.0% pentru CEE (Pol, Ceh, Ung).

Băncile centrale din Ungaria (2 majorări de la 0.6% la 1.2%) și Cehia (1 majorare de la 0.25% la 0.5%) dau în acest an primele semnale de normalizare a politicilor monetare, în timp ce banca centrală din Polonia menține rata de referință la minime istorice (0.1%). Ciclurile și trendurile monetare sunt în general sincronizate în CEE, corelarea medie istorică a nivelului nominal al ratei BNR cu rata medie din CEE fiind ridicată (97%). BNR a fost în mod tradițional mai conservatoare, cu rata peste cele 3 bănci centrale din CEE în 95% din timp în ultimii 13 ani.

Creditarea sectorului privat avansează cu +11% an/an în iunie 2021 (vs. un ritm anual de +5.5% în decembrie 2020), iar finanțările în lei acordate persoanelor fizice își accelerează ritmul de creștere la +13% anual (vs. +9% în final 2020). Ponderea creditelor în moneda locală urcă la 71% din total. Finanțările acordate companiilor au revenit moderat în prima jumătate din acest an (143.5 mld. RON) vs. final 2020 (sold 132.5 mld. RON), iar creditul ipotecar a ajuns la 31% din total credit neguvernamental, un salt semnificativ de la 12% la final de 2009. Valoarea depozitelor constituite în sistemul bancar local crește vizibil, până la +15% anual, iar raportul credite/depozite urcă marginal la nivelul de 0.69 vs. 0.67 la decembrie 2020 (mai favorabil comparativ cu vulnerabilitățile din 2008 – raport de peste 1.25).

Situația sistemului bancar local în S1 2021 este următoarea:

- indicatorii de capitalizare sau adevărate de capital sunt mai robusți comparativ cu perioada anterioară crizei financiare din 2008/09, respectiv băncile sunt acum teoretic mai puțin expuse la risc credit (indicatorul de solvabilitate - reglementat de BNR > 8%: 25% în mar'21 vs. 13% în mar'09; leverage: active bancare/fonduri proprii tier 1: 10x vs. 14.5x);
- lichiditatea sau baza de resurse atrase este mai favorabilă comparativ cu perioada crizei financiare din 2008/09, respectiv băncile sunt acum teoretic mai puțin expuse la șocuri de retrageri nete (raport credite brute/depozite: 0.66x în mar'21 vs. 1.24x în mar'09);

- rata creditelor neperformante (NPL Ratio) la T1'21 era de 3.9% comparativ cu 6.5% media trimestrială pe ultimii 5 ani (un bilanț teoretic mai curat al sistemului bancar, cu posibilități de absorbție a șocurilor potențiale pe *credit losses*);
- dependența de finanțarea externă, respectiv ponderea în total active bancare a instituțiilor cu capital străin se reduce la 70% (T1'21) vs. 87% (T1'09).

În planul economiei reale, vânzările de retail și-au crescut tonusul la +22% anual spre final de semestru, iar dinamica medie lunară a volumelor de bunuri de larg consum comercializate a fost cea mai ridicată după 2017. Producția industrială accelerează spre final de semestru la ritm anual de +30%, dar tendințele medii lunare ale volumelor industriale sunt negative (-0.4%/lună; cele mai slabe prime 5 luni din an după 2016, excluzând 2020). Salariul mediu net înregistrează un avans de +10% anual spre final de semestru, relativ sub trendul mediu din ultimii 5 ani (+12%).

Deficitul de cont curent al balanței de plăți (trade-urile comerciale de bunuri/servicii și transferurile de venituri cu externul) pe primele 6 luni din 2021 crește la 7 mld.eur (vs. -11 mld.eur total an 2020), iar investițiile străine directe (ISD) cumulează 3.14 mld.eur vs. 1.9 mld.eur total an 2020. Adâncimea deficitului de cont curent în PIB va urca în 2021 la -5.5% comparativ cu -5% în anul economic normal 2019, competitivitatea economiei locale fiind redusă prin raportare la țările din jur (surplus mediu de +1.5% din PIB pentru Pol, Ung și Ceh). Nivelul datoriei externe (publice și private, către creditorii non-locali) avansează la 128 mld.eur spre final de semestru vs. 126 mld. respectiv 110 mld. în 2020 și 2019 (+15.5%), o creștere reală de îndatorare în condițiile în care PIB nominal s-a aplatizat în cele mai recente 4 trimestre cumulate (218.5 mld.eur) cu -2% față de anul 2019 (223 mld.eur). Raportul estimat datorie externă/PIB urcă la 58% vs. 49% în 2019.

Relativ mai puțină stabilitate în acest semestru pe cursul EUR/RON comparativ cu valutele regionale CEE (depreciere de -1.4% pentru leu vs. +2.3% apreciere medie pentru zlot, forint și koruna). Deficitul bugetar estimat de economiști pentru 2021 este -8% din PIB, un nivel încă semnificativ raportat la perioada istorică de 5 ani 2015-2019, cu un deficit mediu de -2.6%. Procentul datoriei publice guvernamentale în PIB a urcat în T1'21 la 47.6%, față de un nivel de 35.3% la final de 2019. În T1 2021, PIB real a avansat cu +2.9% trimestru/trimestru (media ultimilor 4 trimestre +0.3% comparativ cu +0.0% pentru UE27), iar în termeni anuali dinamica PIB a fost de -0.2% (mai favorabil decât media UE27 de -1.3%), rata de recuperare economică post-șoc fiind mai ridicată în plan local.

Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în semestrul I 2021

Activul net¹ al Fondului la data de 30 iunie 2021 a fost de 1,926,702.27 EUR, în creștere cu 42.5% față de 1,352,538.22 EUR la 30 iunie 2020, cu un număr de unități de fond în circulație de 180,250.17, în avans cu 23.0% față de acum un an (146,595.45).

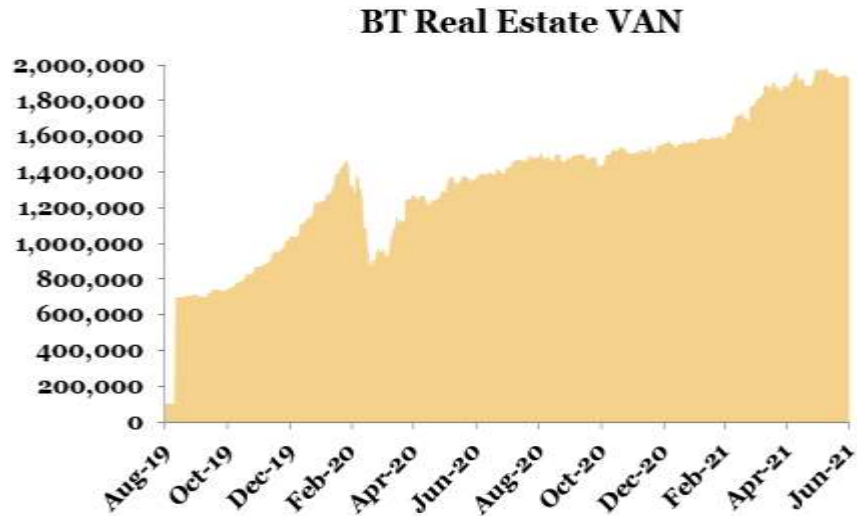
În semestrul I 2021, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 33,623.07 unități în valoare totală de 358,624.85 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 10,768.00 unități în valoare totală de 114,403.19 EUR, rezultând un volum al intrarilor nete de 22,855.07 unități de fond în valoare de 244,221.66 EUR.

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

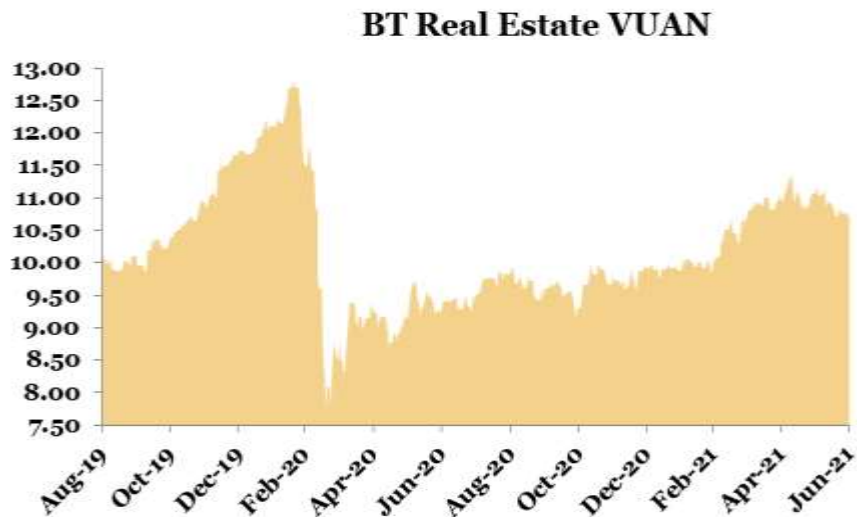


Evoluția valorii activelor nete¹ de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:

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.



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



La data de 30 iunie 2021, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.689 EUR.

La aceeași dată, valoarea unitară a activului net rezultată în urma aplicării Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, ca urmare a prevederilor Normei ASF nr. 39/2015, a fost de 10.689 EUR.

Date financiare în perioada de raportare¹ (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 173,062.25 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 122,549.13 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 21,192.88 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 1,899.92 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 1,802,501.70 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 124,193.20 EUR.

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

În cursul semestrului I din 2021, 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 cursul semestrului I din 2021, 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

În primul semestru al anului 2021, documentele constitutive ale fondului au fost modificate pentru implementarea cerințelor REGULAMENTULUI (UE) 2019/2088 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 27 noiembrie 2019 privind informațiile privind durabilitatea în sectorul serviciilor financiare. La data prezentului raport, documentele constitutive modificate ale fondului sunt în curs de autorizare de către Autoritatea de Supraveghere Financiară.

Evenimente ulterioare datei de 30 iunie 2021

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 30.06.2021 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 30/06/2021

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare(*)				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
		% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	31/12/2020	% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	30/06/2021	
					lei [1]				lei [2]	
I.	TOTAL ACTIVE, din care	100.23%	100.00%	1,563,515.39	7,613,381.84	100.23%	100.00%	1,931,134.32	9,514,119.45	1,900,737.61
	-in GBP			561,999.30	3,046,092.41			368,113.08	2,112,011.99	-934,080.42
	-in USD			0.00	0.00			889,619.59	3,684,359.53	3,684,359.53
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	81.51%	81.32%	1,271,521.58	6,191,547.18	81.13%	80.94%	1,563,051.73	7,700,686.96	1,509,139.78
	-in GBP			511,637.62	2,773,127.06			328,319.60	1,883,700.87	-889,426.19
	-in USD			0.00	0.00			884,318.88	3,662,406.64	3,662,406.64
1.1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.2.	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- obligatiuni din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.7	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din stat membru, din care:	81.51%	81.32%	1,271,521.58	6,191,547.18	22.70%	22.65%	437,327.10	2,154,579.42	-4,036,967.76
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	81.51%	81.32%	1,271,521.58	6,191,547.18	22.70%	22.65%	437,327.10	2,154,579.42	-4,036,967.76
1.2.2	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.5	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.7.	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00

1.3	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse din stat tert sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	58.43%	58.29%	1,125,724.63	5,546,107.53	5,546,107.53
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	58.43%	58.29%	1,125,724.63	5,546,107.53	5,546,107.53
	-in GBP			511,637.62	2,773,127.06			328,319.60	1,883,700.87	-889,426.19
	-in USD			0.00	0.00			884,318.88	3,662,406.64	3,662,406.64
1.3.2	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.5.	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.6.	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.7.	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2	Valori mobiliare nou emise din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.1	- actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.2	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.3.	- drepturi de preferinta (ulterior inregistrarii anterior tranzactionarii)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3	Alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art.83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1	Valori mobiliare netranzactionate din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.1	- Actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.2	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.3.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.4.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.2	Instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.	Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.3	Produce structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5.	Depozite bancare din care:	4.81%	4.80%	75,001.54	365,212.50	5.19%	5.18%	100,001.94	492,679.56	127,467.06
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	4.81%	4.80%	75,001.54	365,212.50	5.19%	5.18%	100,001.94	492,679.56	127,467.06

BT Real Estate – Raport semestrial 2021

5.2	-in GBP Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat membru			0.00	0.00			0.00	0.00	0.00
5.3	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.1	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.2	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.3	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.4	Instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
7	Conturi curente si numerar	13.73%	13.70%	214,223.70	1,043,140.88	14.40%	14.37%	277,477.48	1,367,048.30	323,907.42
	-in GBP			48,279.48	261,679.61			39,793.48	228,311.11	-33,368.50
	-in USD			0.00	0.00			4,638.70	19,211.18	19,211.18
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:									
8.1.	-titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.2.	-certIFICATE de depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.3.	-contracte de report pe titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.4.	-alte tipuri de instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9.	Titluri de participare la OPCVM/AOPC	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu pretatie/cupon,principal de incasat	0.18%	0.18%	2,768.57	13,481.27	0.07%	0.07%	1,290.17	6,356.28	-7,124.99
	din care, in GBP			2,082.20	11,285.73			0.00	0.00	-11,285.73
	din care, in USD			0.00	0.00			662.01	2,741.71	2,741.71
11.	Titluri suport pentru operatiunile de report	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-0.55%	-0.55%	-10,687.00	-52,651.64	-52,651.64
12.1	Sume UF nealocate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-0.55%	-0.55%	-10,687.00	-52,651.64	-52,651.64
12.2	Tranzactii in curs de decontare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.II.	TOTAL OBLIGATII	0.23%	0.23%	3,572.05	17,393.74	0.23%	0.23%	4,432.05	21,835.38	4,441.64
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	3,056.30	14,882.35	0.20%	0.20%	3,908.30	19,255.02	4,372.67
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	156.33	761.23	0.01%	0.01%	255.08	1,256.70	495.47
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 rula 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 dobandzile	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%	121.52	591.73	0.01%	0.01%	151.02	744.03	152.30
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.02%	0.02%	237.90	1,158.43	0.01%	0.01%	117.65	579.63	-578.80
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%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.III.	VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)	100.00%	99.77%	1,559,943.34	7,595,988.10	100.00%	99.77%	1,926,702.27	9,492,284.07	1,896,295.97

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

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația detaliată a activelor la 30/06/2021**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 lucratoare)**

Emitent	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	30/06/2021	2,800	0.0000	22.3700	EUR	4.9267	308,588.78	0.002%	3.244%
Carmila SA	FR0010828137	30/06/2021	4,700	6.0000	11.5600	EUR	4.9267	267,677.46	0.003%	2.814%
CRH PLC	IE0001827041	30/06/2021	1,600	0.3200	42.5000	EUR	4.9267	335,015.60	0.0002%	3.521%
Klepierre SA	FR0000121964	30/06/2021	2,900	1.4000	21.7300	EUR	4.9267	310,465.85	0.001%	3.263%
Nexity SA	FR0010112524	30/06/2021	1,470	5.0000	42.1800	EUR	4.9267	305,478.06	0.003%	3.211%
Vicat SA	FR0000031775	30/06/2021	1,450	4.0000	40.7500	EUR	4.9267	291,106.39	0.003%	3.060%
Wienerberger AG	AT0000831706	30/06/2021	2,100	1.0000	32.5000	EUR	4.9267	336,247.28	0.002%	3.534%
Total								2,154,579.42		22.646%

III. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACȚIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DINTR-UN STAT TERT**1. Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare(zile lucratoare)**

Emitent	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
Barratt Developments PLC	GB0000811801	30/06/2021	7,300	0.1000	6.9520	GBP	5.7374	291,170.78	0.001%	3.060%
Bellway PLC	GB0000904986	30/06/2021	1,800	0.1300	32.4000	GBP	5.7374	334,605.16	0.002%	3.517%
CBRE Group Inc	US12504L1098	30/06/2021	950	0.0100	85.7300	USD	4.1425	337,379.68	0.0003%	3.546%
DR Horton Inc	US23331A1097	30/06/2021	950	0.0100	90.3700	USD	4.1425	355,639.85	0.0003%	3.738%
Eagle Materials Inc	US26969P1084	30/06/2021	590	0.0100	142.1100	USD	4.1425	347,327.52	0.001%	3.651%
Innovative Industrial Properti	US45781V1017	30/06/2021	410	0.0000	191.0200	USD	4.1425	324,433.14	0.002%	3.410%
Jones Lang LaSalle Inc	US48020Q1076	30/06/2021	400	0.0100	195.4600	USD	4.1425	323,877.22	0.001%	3.404%
KB Home	US48666K1097	30/06/2021	1,800	1.0000	40.7200	USD	4.1425	303,628.68	0.002%	3.191%
Lennar Corp	US5260571048	30/06/2021	880	0.1000	99.3500	USD	4.1425	362,170.49	0.0003%	3.807%
Martin Marietta Materials Inc	US5732841060	30/06/2021	222	0.0100	351.8100	USD	4.1425	323,536.78	0.0004%	3.401%
Persimmon PLC	GB0006825383	30/06/2021	1,960	0.1000	29.5800	GBP	5.7374	332,636.10	0.001%	3.496%
PulteGroup Inc	US7458671010	30/06/2021	1,600	0.0100	54.5700	USD	4.1425	361,689.94	0.001%	3.802%
Redrow PLC	GB00BG11K365	30/06/2021	9,400	0.1100	6.1180	GBP	5.7374	329,953.27	0.003%	3.468%
Savills PLC	GB00B135BJ46	30/06/2021	4,600	0.0300	11.5000	GBP	5.7374	303,508.47	0.003%	3.190%
Taylor Wimpey PLC	GB0008782301	30/06/2021	32,000	0.0100	1.5895	GBP	5.7374	291,827.11	0.001%	3.067%
Toll Brothers Inc	US8894781033	30/06/2021	1,350	0.0100	57.8100	USD	4.1425	323,295.18	0.001%	3.398%
Weyerhaeuser Co	US9621661043	30/06/2021	2,100	1.2500	34.4200	USD	4.1425	299,428.17	0.0003%	3.147%
Total								5,546,107.54		58.293%

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	PondereInAct
Banca	Curenta	TotalOPCVM
	RON	%
Banca Transilvania	10,043.16	0.106%
BRD-Groupe Societe Generale	505.35	0.005%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,548.51	0.111%

2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in valuta

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			Valuta/RON	RON	%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	4.9267	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.7374	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.1425	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	4,637.58	USD	4.1425	19,211.17	0.202%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	4.9267	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	39,793.48	GBP	5.7374	228,311.11	2.400%
Banca Transilvania	85,890.24	EUR	4.9267	423,155.45	4.448%
Banca Transilvania	10,702.00	EUR	4.9267	52,725.54	0.554%
BRD-Groupe Societe Generale	128,503.16	EUR	4.9267	633,096.52	6.654%
TRANZIT	0.00	GBP	5.7374	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	USD	4.1425	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9267	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	-10,687.00	EUR	4.9267	-52,651.64	-0.553%
Total				1,303,848.15	13.704%

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

Denumire	Data	Data	Rata	Valoare	Crestere	Dobanda	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct	
Banca	Constituirii	Scadentei	Dobanzii	Initiala	Zilnica	Cumulata		BNR	Actualizata	TotalOPCVM	
			%					Valuta/RON	RON	%	
Banca Transilvania	22/04/2021	22/07/2021	0.01%	100,000.00	0.03		1.94	EUR	4.9267	492,679.56	5.178%
Total										492,679.56	5.178%

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 %
Bellway PLC	BWY_LN	20/05/2021	1,800.00	0.3500	3,614.56	0.038%
Eagle Materials Inc	EXP_UN	17/06/2021	590.00	0.2500	427.74	0.005%
Innovative Industrial Properti	IIPR_UN	29/06/2021	410.00	1.4000	1,664.44	0.018%
PulteGroup Inc	PHM_UN	10/06/2021	1,600.00	0.1400	649.54	0.007%
Total					6,356.28	0.067%

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 30/06/2021

Denumire Element	Perioada Curenta		Perioada Corespunzatoare Anului Precedent		Diferente
	30.06.2021		30.06.2020		
	[1]		[2]		
Valoare Activ Net		1,926,702.27		1,352,538.22	1,926,702.27
Numar Unitati de Fond in Circulatie		180,250.1659		146,595.4470	180,250.1659
Valoare Unitara a Activului Net		10.689		9.226	10.689

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

Denumire Element	An T-2 30.06.2019	An T-1 30.06.2020	An T 30.06.2021
Valoare Activ Net	n/a	1,352,538.22	1,926,702.27
Valoare Unitara a Activului Net	n/a	9.226	10.689

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

Director General Adjunct, JOSAN DORINA TIBERIA