

**BT Real  
Estate  
Raport  
anual  
2023**



**BT Asset Management S.A.I.<sup>®</sup>**  
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 2023 și evoluția acestuia în decursul anului 2023. BT Real Estate, administrat de către BT Asset Management SAI este un fond deschis de investiții înființat prin Contractul de Societate din data de 4 martie 2019 și are o durată nelimitată. Fondul este deschis în mod nediscriminatoriu tuturor persoanelor fizice și juridice române și străine. Persoanele interesate devin investitori ai Fondului după ce au luat la cunoștință de conținutul Prospectului de Emisiune, au fost de acord cu acesta și au achitat contravaloarea unităților de fond.

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

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

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

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

Scopul constituirii Fondului este acela al mobilizării resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și investirea acestor resurse în acțiuni listate ale companiilor care activează sau au legătură cu domeniul imobiliar, spre exemplu: (i) real estate (rezidențial, office, comercial); (ii)

construcții (civile, industriale, infrastructură); (iii) producători de materiale de construcții; (iv) producători de bunuri de uz casnic (mobilier/electrocasnice).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

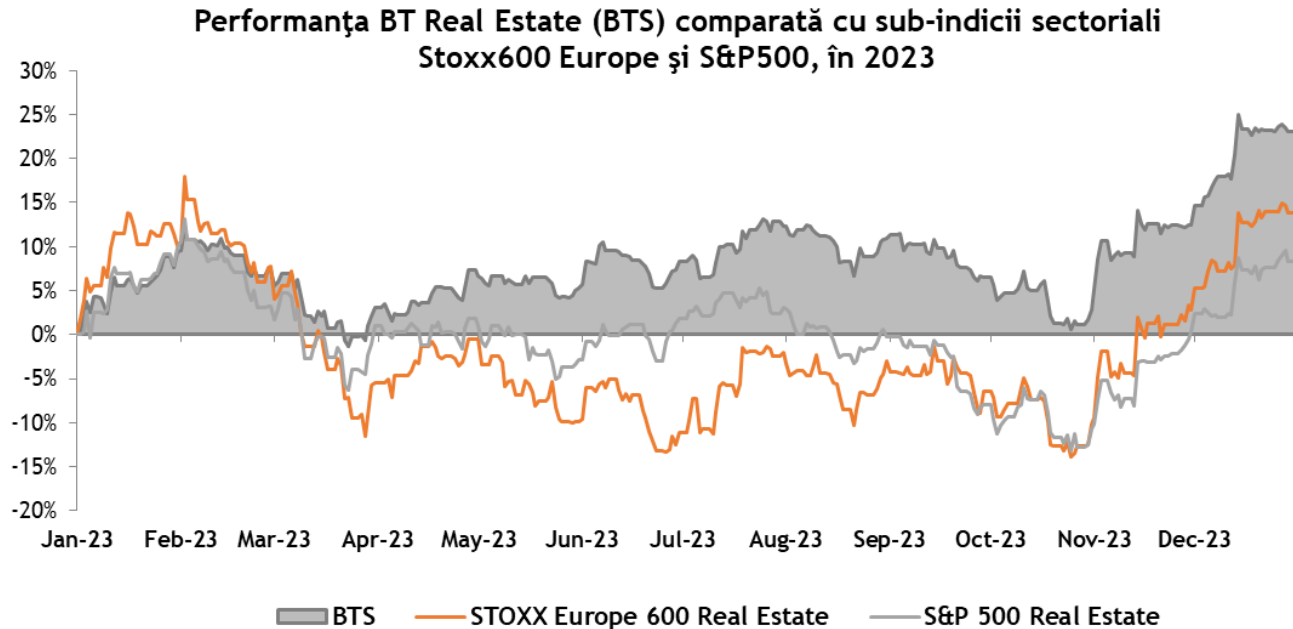
**Randamentele trecute ale BT Real Estate, evidențiate în continuarea prezentului material, nu reprezintă o garanție a câștigurilor viitoare.**

### **Obiectivele BT Real Estate**

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

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

Graficul de mai jos reflecta performanța unităților de fond BT Real Estate care, în 2023, au înregistrat un avans de 23.01%, față de sub-indicii sectoriali Stoxx600 Real Estate 13.80%, respectiv S&P500 Real Estate 8.27%.



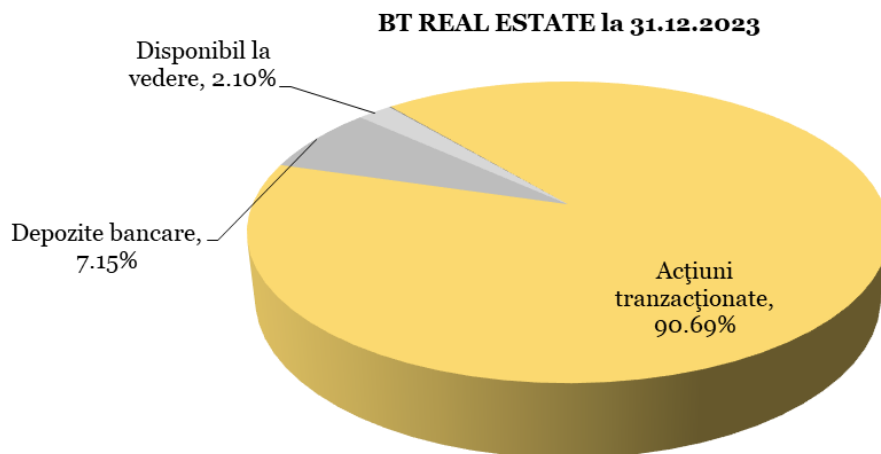
### Strategia urmată de BT Asset Management SAI pentru atingerea obiectivelor Fondului

Scopul BT Real Estate este de a investi minim 75% din activele administrate în acțiuni listate, tranzacțiile efectuate urmărind poziționarea portofoliului pe companii cu perspective pozitive. Astfel, la sfârșitul perioadei de raportare (31 decembrie 2023), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 25 de emitenți reprezentând în total 90.69% din active, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2023

Emitent	Simbol/ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Moneda preț	Valoare actualizată (echiv.EUR)	Pondere în activ
PulteGroup Inc	US7458671010	1,930	103.22	USD	180,040	7.20%
DR Horton Inc	US23331A1097	1,150	151.98	USD	157,955	6.31%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	970	174.20	USD	152,710	6.11%
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	4,800	27.54	EUR	132,192	5.28%
Lennar Corp	US5260571048	880	149.04	USD	118,532	4.74%
VICI Properties Inc	US9256521090	3,600	31.88	USD	103,722	4.15%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	7,600	14.27	USD	98,014	3.92%
CTP NV	NL00150006R6	6,200	15.28	EUR	94,736	3.79%
Carmila SA	FR0010828137	5,800	15.58	EUR	90,364	3.61%
Redrow PLC	GB00BG11K365	12,400	6.16	GBP	87,797	3.51%
					<b>1,216,061</b>	<b>48.62%</b>

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



### Contextul de piață în perioada de raportare

Anul 2023 a fost un an bun pentru investițiile în acțiuni (S&P 500: +24%, STOXX 600: +13%) și în general pentru active riscante. La nivel de sectoare, topul creșterilor din SUA a venit din servicii de comunicații (+54%), tehnologie (+41%) și bunuri de consum discreționar (+41%) iar în Europa de la retail (+34%), tehnologie (+32%) și construcții (+31%). Cele mai slab performante sectoare din SUA au fost: utilități (-10%) și energie (-5%) iar în Europa, materii prime (-6%) și alimentară (-3%). Creșterile nu au fost susținute de evoluția profiturilor (profit pe acțiune S&P500 -1%, STOXX 600 +7%) ci au venit din expansiune de multiplii de evaluare. Și în România acțiunile au crescut mult (BET +32%). Listarea Hidroelectrică a dus la creșterea valorii de tranzacționare și la randamente ridicate pe multe dintre acțiunile de la BVB.

Piața de obligațiuni din SUA, a continuat să scadă până în Octombrie (randamentul oferit de titlurile cu maturitate de 10 ani a trecut temporar peste 5%, cel mai ridicat nivel din 2007). În perioada Octombrie - Decembrie, piața consideră că Banca Centrală Americană (FED) a ajuns la nivelul maxim de înăsprire a politicii monetare așadar, titlurile de stat au început să crească, iar randamentul oferit de acestea a scăzut până în zona de ~4%. Randamentele oferite de titlurile de stat din Germania au avut o evoluție asemănătoare, cu mențiunea că maximum înregistrat a fost de ~3%. Riscul de fragmentare a zonei euro (măsurat prin spreadul Germania/Italia) a scăzut de la ~210 pb la ~160 pb și e departe de zona considerată ca fiind de alarmă (~300 pb). O altă măsură a creșterii apetitului de risc este comprimarea spreadurilor între randamentele riscante și cele considerate fără risc, atât în dolari cât și în euro.

**Macro zona EURO:**

Economia zonei Euro a stagnat în 2023, cu o evoluție mai slabă în semestrul 2. Prețurile la energie au continuat să scadă în a doua jumătate a anului dar chiar și așa au rămas semnificativ mai mari decât cele de până în 2020, lucru care ridică probleme de competitivitate (ex: industria chimică). Încetinirea economică din China, al treilea partener de export al Europei, a fost un alt factor negativ pentru economie.

Inflația a încetinit puternic de la 9.2% la final de 2022 la 2.9% la final de 2023. BCE a majorat dobânda de referință până la 4.5% (+250 pb în 2023 și respectiv +450 pb în mai puțin de 2 ani). Piața se așteaptă ca BCE să devină mai puțin restrictivă și să reducă dobânda de referință de la jumătatea anului. Ritmul de creștere a creditării a încetinit puternic : de la 3.8% la 0.1% pentru persoane fizice și de la 6.4% la 0.5% la persoane juridice. Profitabilitatea băncilor a crescut susținută de marjele de dobândă mai mari și de un cost al riscului relativ mic.

**Macro SUA:**

Putem spune că economia SUA a mers relativ bine în 2023 (+2.5%) ținând cont de premisele defavorabile de la final de 2022 (inflație ridicată; cel mai agresiv ciclu de întărire a politicii monetare din ultimele decenii era în derulare; riscul geopolitic). Evoluția este cu atât mai bună cu cât o raportăm la performanța din alte țări (Japonia +1.9%, Marea Britanie -0.2%, zona Euro +0.4%). Consumul populației a fost robust susținut de procesul dezinflaționist și de creșterea salariilor. Inflația s-a înjumătățit (de la 6.5% la final de 2022 la 3.4% la final de 2023) dar scăderea către ținta FED (2%) s-a oprit în ultimele luni și evoluția recentă sugerează în cel mai bun caz un progres lent.

Piața muncii a oferit susținere pentru economie: rata șomajului rămâne mică raportat la istoric (3.7% la final de 2023 vs 5.6% media din ultimii 30 ani) iar câștigul salarial a crescut cu 4.2% anual (peste inflație). În aceste condiții, FED a urcat dobânda de referință la 5.5% (vs 4.5% la final de 2022) și se pregătește să reducă dobânda în 2024. Piața a observat că inflația scade greu și și-a redus estimările de tăieri de dobândă din 2024 de la 6-7 câte vedea la începutul anului 2023 la 2-3 la final de an.

Creșterea dobânzilor din ultimii 2 ani a produs primele victime în sistemul bancar (Silicon Valley Bank a fost cea mai importantă) și nu e de neglijat impactul pe real estate-ul comercial (unde pe lângă creșterea costului de finanțare gradul de ocupare s-a redus după Covid). Politica fiscală a rămas extrem de relaxată (deficit de USD 1.7 trilioane în 2023; aprox 6.5% din PIB) și e destul de dificil de menținut pe termen lung, dar miza extrem de ridicată a alegerilor din 2024 face improbabilă creșterea disciplinei fiscale pe termen scurt.

**Macro România:**

Economia Romaniei a crescut cu 2.1% în 2023, performanța bună venind din consumul populației și din investiții. Industria a evoluat modest (aport -0.5%; impact negativ dinspre zona euro) iar construcțiile au contribuit cu +0.8%. Inflația a scăzut de la 16.4% la final de 2022 la 6.6% la final de 2023 dar încă se menține în afară intervalului țintă BNR (2.5% +/- 1pp). BNR a crescut dobânda de referință la 7% în ianuarie 2023 și a menținut-o nemodificată în restul anului. Surplusul de lichiditate din piața interbancară a crescut semnificativ (de la 10 mld la 45 mld lei) fapt care a dus la scăderea dobânzilor (ROBOR 3 luni a încheiat anul la ~6.2% adică a scăzut cu ~140 puncte de baza). Creditul acordat sectorului privat a crescut modest (+6.4%) probabil și ca efect al creșterii dobânzilor. Deficitul bugetar (5.68%) continuă să fie un element de risc pentru economie și va trebui gestionat prudent în următorii ani. Cursul de schimb s-a menținut relativ stabil (depreciere a leului de doar ~1%) în condițiile în care rezervele valutare au crescut cu EUR 13.2 mld (+30%).

### **Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2023**

Activul net<sup>1</sup> al Fondului la data de 31 decembrie 2023 a fost de 2,489,176.87 EUR, și a crescut cu 26% față de 1,969,373.59 EUR la aceeași dată a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 241,903.74, în creștere cu 3% față de acum un an (235,416.37).

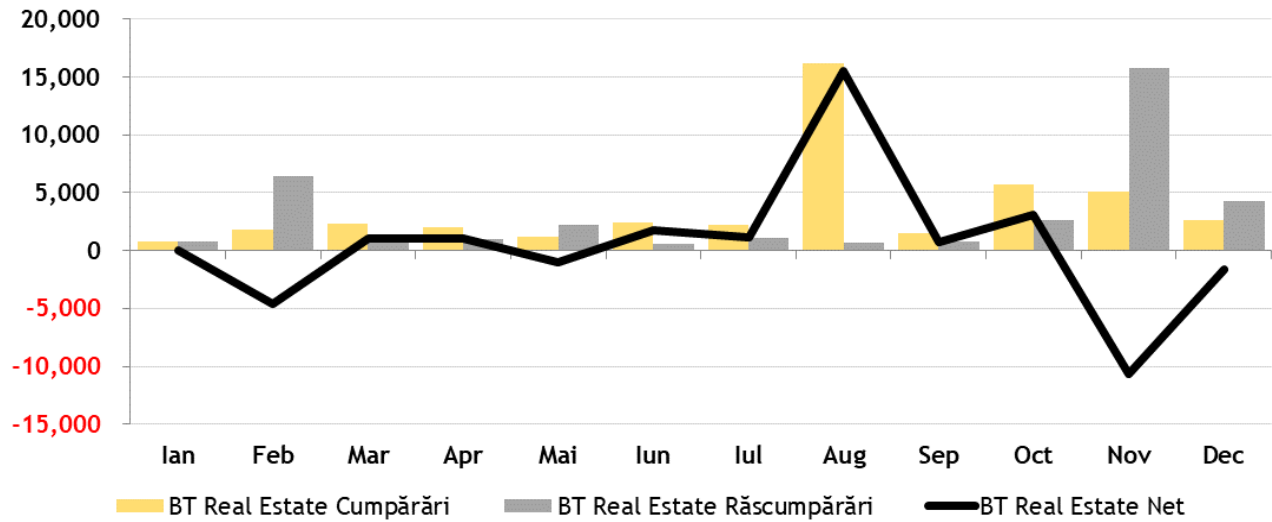
În 2023, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 43,882.25 unități în valoare totală de 403,149.43 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 37,394.89 unități în valoare totală de 346,787.40 EUR, rezultând un volum al intrarilor nete de 6,487.36 unități de fond în valoare de 56,362.03 EUR.

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

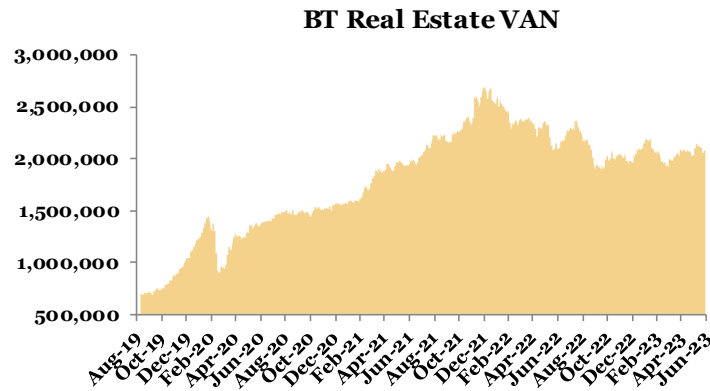
---

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

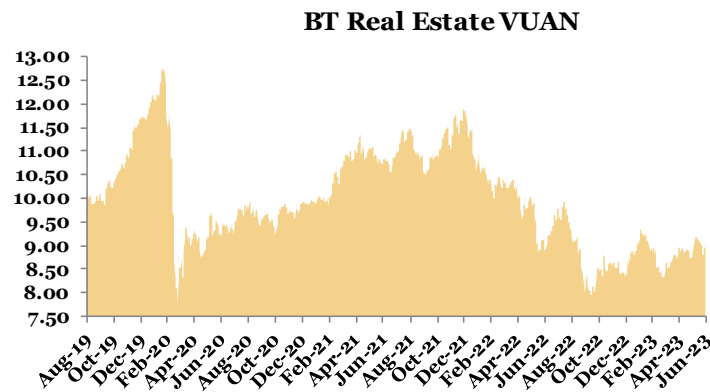




**Evoluția valorii activelor nete<sup>1</sup>** de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:



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



La data de 31 decembrie 2023, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.290 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 10.290 EUR.

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

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 523,301.86 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 463,471.79 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului cuvenit societății de administrare a fost de 52,256.44 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului cuvenit depozitarului Fondului a fost de 2,259.44 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,419,036.92 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 70,125.31 EUR.

### **Remunerații**

#### **BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2023**

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conformă cu prevederile Legii 74/2015 a OUG 32/2012 și a Ghidurilor ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM și DAFIA, fiind armonizată și la cerințele politicii Grupului Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a Administratorului (acordarea a minim 50% din remunerația variabilă în unități de fond ale fondurilor administrate) care derivă exclusiv din cerințele legale specifice (Legea nr. 74/2015, OUG32/2012, Ghiduri ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM și DAFIA) - sunt aplicabile începând cu remunerația variabilă aferentă anului 2017.

Fondul nu plătește comisioane de performanță salariaților BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2023, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

Indicatori/sume brute	Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)	Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)	Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)	Număr beneficiari
1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	<b>7,634,737</b>	<b>8,804,744</b>	<b>116,134</b>	51
Remunerații fixe	7,162,289	7,162,289		51
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	472,448	1,642,455		39
numerar	374,151	1,033,153		39
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	609,302	116,134	18
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	<b>4,801,549</b>	<b>5,706,382</b>	<b>116,134</b>	20
A. Membri CA/CS, din care	<b>166,726</b>	<b>166,726</b>		4
Remunerații fixe	166,726	166,726		4
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	0	0		0
- numerar	0	0		0
alte forme (cu indicarea separată a fiecărei categorii)	0	0		0
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
B. Directori/membri Directorat, din care:	<b>1,384,964</b>	<b>1,784,099</b>	<b>116,134</b>	3
Remunerații fixe	1,284,008	1,284,008		3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	100,956	500,091	116,134	3
- numerar	2,659	251,375		3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	98,297	248,716	116,134	3
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0

Indicatori/sume brute	Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)	Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)	Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)	Număr beneficiari
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	<b>1,119,912</b>	<b>1,297,064</b>		<b>5</b>
Remunerații fixe	1,037,213	1,037,213		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	82,699	259,851		4
- numerar	82,699	152,606		4
alte forme (unitati de fond)	0	107,245		4
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	0	0		0
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****	<b>2,129,947</b>	<b>2,458,493</b>		<b>8</b>
Remunerații fixe	1,982,809	1,982,809		8
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	147,138	475,684		8
- numerar	147,138	273,256		8
alte forme (unitati de fond)	0	202,428		8
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	0	0		0

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

- ✓ Director economic
- ✓ Ofițer de conformitate
- ✓ Administrator risc
- ✓ Auditor intern

Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat, prezentate în secțiunea D de mai sus, sunt:

- ✓ Director marketing și vânzări
- ✓ Director direcție operațiuni
- ✓ Director analiză și management active

- ✓ Director dezvoltare digitală
- ✓ Manager tehnologia informațiilor și comunicații
- ✓ Manager fond

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

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

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

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

Criteriile<sup>2</sup> în baza cărora se efectuează evaluarea acordării de prime periodice (performanța anuală, performanța pe termen scurt, proiecte speciale) sunt, de asemenea, revizuite și aprobate anual de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare.

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

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

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

- (i) componentă fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Muncă, primă de vacanță (o singură dată pe an), pensie<sup>3</sup> facultativă privată (pilon III), asigurare medicală în funcție de opțiunea angajaților<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

<sup>3</sup> Pensia facultativă privată a fost acordată începând cu anul 2017

<sup>4</sup> Începând cu luna decembrie 2020

(ii) componentă variabilă, structurată astfel:

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

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2023, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2023. Modificările intervenite în cursul anului 2023 au vizat alinierea la prevederile Grupului Financiar BT.

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

Pe parcursul anului 2023, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

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

În decursul anului 2023, 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 2023, 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 cursul semestrului 1, investitorii fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 03.05.2023 referitor la faptul că, prin Autorizatia ASF nr.53/24.04.2023 au fost autorizate

A. Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune – ca urmare a introducerii posibilității de a semna formularele de operațiuni și cu semnătură electronică SMS-OTP, respectiv

B. Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune, Reguli - ca urmare a eliminării comisionului de răscumpărare anticipată

În cursul semestrului 2, investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 08.01.2023 referitor la actualizarea documentelor constitutive ale Fondului ca urmare a modificării structurii conducerii executive a BT Asset Management SAI. Componenta conducerii executive a societății de administrare a fost aprobată de către ASF prin Autorizatia nr.221/15.10.2021.

Prin Nota de Informare din data de 25.09.2023 investitorii Fondului au fost informați referitor la faptul că, prin Autorizatia ASF nr.124/22.09.2023 au fost autorizate Modificările documentelor constitutive – Prospect de emisiune, Reguli, Contract societate - ale Fondului, ca urmare a:

- Modificării adresabilității fondului în sensul stabilirii unor criterii de acceptare a investitorilor
- Prevederii unei sume minime pentru investiția inițială
- Completării privind plata de răscumpărări în cazul în care investitorul nu mai deține cont la Banca Transilvania
- Eliminării acceptării de împuterniciți pe conturile de investiție
- Actualizării prevederilor referitoare la riscul de durabilitate, în conformitate cu Art.6 din reg. Reg. UE 2088/2019
- Actualizării prevederilor privind neluarea în considerare a efectelor negative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate, consecință a publicării Reg. UE 1288/2022
- Actualizare termeni conform cadru legal aplicabil
- Corecție erori materiale

De asemenea, investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 29.09.2023 referitor la actualizarea documentelor constitutive - Prospect de emisiune – ca urmare a :

- modificării componenței consiliului de administrație al BT Asset Management SAI SA (autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, prin Autorizația ASF nr.137/25.09.2023), astfel:
  - RUNCAN Luminița Delia
  - ILAȘ Ioana Mihaela
  - NISTOR Ioan-Alin
- modificării componenței Comitetului de Remunerare și Nominalizare, consecință a modificării
  - de la punctul (i)
- menționarea persoanei care a fost numită în calitate de înlocuitor ai directorilor, membri ai conducerii executive, dl.VUȘCAN ADRIAN RADU
- modificării auditorului financiar al fondului, noul auditor fiind DELLOITE AUDIT S.R.L.
- modificarea detalierii activităților desfășurate de Directorul General al BT Asset Management SAI, ca urmare a modificărilor în structura organizatorică a societății.

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

În cursul anului 2023, nu au fost exercitate, în cadrul AGOA/AGEA ale emitenților din cadrul portofoliului, drepturile de vot aferente deținerilor Fondului.

**Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2023**

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 31.12.2023 și până la data acestui raport.

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

**DASCAL Dan,**

**Director General**





## Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2023

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare(*)				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
		% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei [1]	% din activul net	% din activul total	Valuta (EURO)	lei [2]	
<b>.I.</b>	<b>TOTAL ACTIVE, din care</b>	<b>100.23%</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,973,942.17</b>	<b>9,765,881.49</b>	<b>100.49%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,501,364.81</b>	<b>12,443,289.38</b>	<b>2,677,407.89</b>
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	92.39%	92.18%	1,819,542.96	9,002,006.84	91.14%	90.69%	2,268,530.22	11,285,030.43	2,283,023.59
1.1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania,din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.2.	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.5	- obligatiuni din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.1.7	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din stat membru,din care:	15.92%	15.88%	313,535.00	1,551,183.06	15.46%	15.39%	384,892.00	1,914,683.74	363,500.68
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	15.92%	15.88%	313,535.00	1,551,183.06	15.46%	15.39%	384,892.00	1,914,683.74	363,500.68
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:	76.47%	76.29%	1,506,007.96	7,450,823.78	75.67%	75.30%	1,883,638.22	9,370,346.69	1,919,522.91
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	76.47%	76.29%	1,506,007.96	7,450,823.78	75.67%	75.30%	1,883,638.22	9,370,346.69	1,919,522.91
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:	2.54%	2.53%	50,028.54	247,511.20	7.18%	7.14%	178,717.90	889,050.07	641,538.87
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	2.54%	2.53%	50,028.54	247,511.20	7.18%	7.14%	178,717.90	889,050.07	641,538.87
5.2	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5.3	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.1	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.2	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.3	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.4	Instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
7	Conturi curente si numerar	5.21%	5.20%	102,657.56	507,887.99	2.11%	2.10%	52,533.18	261,331.56	-246,556.43
8	Instrumente ale pietei monetare altele decit cele tranzactionate pe o piata reglementata conform art.82 lit.g) din O.U.G. nr.32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.1.	-titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.2.	-certIFICATE de depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.3.	-contracte de report pe titluri emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00

8.4.	-alte tipuri de instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9.	Titluri de participare la OPCVM/AOPC	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Dividende/alte drepturi de incasat /majorari capital cu pretatie/cupon,principal de incasat	0.11%	0.11%	2,263.12	11,196.54	0.09%	0.09%	2,299.51	11,439.14	242.60
11.	Titluri suport pentru operatiunile de report	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care:	-0.03%	-0.03%	-550.00	-2,721.07	-0.03%	-0.03%	-716.00	-3,561.81	-840.74
12.1	Sume UF nealocate	-0.03%	-0.03%	-550.00	-2,721.07	-0.03%	-0.03%	-716.00	-3,561.81	-840.74
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
<b>.II.</b>	<b>TOTAL OBLIGATII</b>	<b>0.23%</b>	<b>0.23%</b>	<b>4,568.58</b>	<b>22,602.59</b>	<b>0.49%</b>	<b>0.49%</b>	<b>12,187.94</b>	<b>60,630.13</b>	<b>38,027.54</b>
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	4,003.65	19,807.66	0.20%	0.20%	4,903.91	24,394.99	4,587.33
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	174.06	861.14	0.01%	0.01%	211.97	1,054.47	193.33
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%	153.62	760.02	0.01%	0.01%	194.17	965.92	205.90
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.01%	0.01%	237.25	1,173.77	0.01%	0.01%	237.25	1,180.22	6.45
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	17.49	87.01	87.01
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.27%	0.26%	6,623.15	32,947.52	32,947.52
<b>.III.</b>	<b>VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.77%</b>	<b>1,969,373.59</b>	<b>9,743,278.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.51%</b>	<b>2,489,176.87</b>	<b>12,382,659.26</b>	<b>2,639,380.36</b>

Curs denotare Euro/RON

4.9474

4.9746

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

Director General Adjunct, Calin Condor

## **BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2023**

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

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

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

Emitent	CodISIN	DataUltimei	Numar	Valoare	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInC	PondereInA
		SedinteDe		Nominala	Actiune			Totala	ap	ct
		Tranzactionar	Actiuni				BNR		SocialEmiten	TotalOPCV
		e	Detinute				Valuta/RON	RON	t	M
									%	%

Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	12/29/2023	4,800	0.0000	27.5400	EUR	4.9746	657,602.32	0.003%	5.285%
Carmila SA	FR0010828137	12/29/2023	5,800	6.0000	15.5800	EUR	4.9746	449,524.75	0.004%	3.613%
Citycon Oyj	FI4000369947	12/29/2023	13,000	0.0000	5.2000	EUR	4.9746	336,282.96	0.008%	2.703%
CTP NV	NL00150006R6	12/29/2023	6,200	0.1600	15.2800	EUR	4.9746	471,273.71	0.001%	3.787%
<b>Total</b>								<b>1,914,683.74</b>		<b>15.387%</b>

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

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

Emitent	CodISIN	DataUltimei	Numar	Valoare	Valoare	Valuta	CursValuta	Valoare	PondereInCa	PondereInAc
		SedinteDe	Actiuni	Nominala	Actiune		BNR	Totala	SocialEmitent	t
		Tranzactionar	Detinute				Valuta/RO	RON	%	TotalOPCV
		e					N		%	M
Barratt Developments PLC	GB0000811801	12/29/2023	11,700	0.1000	5.6260	GBP	5.7225	376,678.99	0.001%	3.027%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	12/29/2023	5,800	0.1000	12.2200	GBP	5.7225	405,587.91	0.003%	3.260%
Cousins Properties Inc	US2227955026	12/29/2023	2,550	1.0000	24.3500	USD	4.4958	279,155.45	0.002%	2.243%
DR Horton Inc	US23331A1097	12/29/2023	1,150	0.0100	151.9800	USD	4.4958	785,762.45	0.0003%	6.315%
Highwoods Properties Inc	US4312841087	12/29/2023	2,300	0.0100	22.9600	USD	4.4958	237,414.23	0.002%	1.908%
Kimco Realty Corp	US49446R1095	12/29/2023	4,400	0.0100	21.3100	USD	4.4958	421,544.17	0.001%	3.388%
Lennar Corp	US5260571048	12/29/2023	880	0.1000	149.0400	USD	4.4958	589,647.55	0.0003%	4.739%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	12/29/2023	970	0.0100	174.2000	USD	4.4958	759,673.31	0.003%	6.105%
Persimmon PLC	GB0006825383	12/29/2023	2,400	0.1000	13.8900	GBP	5.7225	190,765.26	0.001%	1.533%
Prologis Inc	US74340W1036	12/29/2023	640	0.0100	133.3000	USD	4.4958	383,545.69	0.0001%	3.082%
PulteGroup Inc	US7458671010	12/29/2023	1,930	0.0100	103.2200	USD	4.4958	895,628.97	0.001%	7.198%
Redrow PLC	GB00BG11K365	12/29/2023	12,400	0.1100	6.1550	GBP	5.7225	436,752.67	0.004%	3.510%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	12/29/2023	7,600	0.0100	14.2700	USD	4.4958	487,578.50	0.003%	3.918%
Safestore Holdings PLC	GB00B1N7Z094	12/29/2023	6,100	0.0100	8.8400	GBP	5.7225	308,580.11	0.003%	2.480%
Segro PLC	GB00B5ZN1N88	12/29/2023	7,800	0.1000	8.8640	GBP	5.7225	395,649.09	0.001%	3.180%
Spirit Realty Capital Inc	US84860W3007	12/29/2023	2,200	0.0500	43.6900	USD	4.4958	432,127.28	0.002%	3.473%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	12/29/2023	2,300	0.0100	39.2600	USD	4.4958	405,961.73	0.001%	3.263%
UK Commercial Property REIT Lt	GB00B19Z2J52	12/29/2023	96,000	0.0000	0.6200	GBP	5.7225	340,603.20	0.007%	2.737%
VICI Properties Inc	US9256521090	12/29/2023	3,600	0.0100	31.8800	USD	4.4958	515,973.97	0.0004%	4.147%
Weyerhaeuser Co	US9621661043	12/29/2023	2,600	1.2500	34.7700	USD	4.4958	406,429.30	0.0003%	3.266%
Workspace Group PLC	GB00B67G5X01	12/29/2023	9,700	0.0100	5.6800	GBP	5.7225	315,286.86	0.005%	2.534%
<b>Total</b>								<b>9,370,346.69</b>		<b>75.304%</b>

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

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

## VI. INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA DINTR-UN STAT TERT

## VII. VALORI MOBILIARE NOU EMISE

## VIII. ALTE VALORI MOBILIARE SI INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A ) DIN O.U.G. nr.32/2012

## VIII.1. ALTE VALORI MOBILIARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A ) DIN O.U.G. nr.32/2012

## VIII.2. ALTE INSTRUMENTE ALE PIETEI MONETARE MENTIONATE LA ART.83 (1) LIT. A ) DIN O.U.G. nr.32/2012

## IX. DISPONIBIL IN CONTURI CURENTE SI NUMERAR

## 1. Disponibil in conturi curente si numerar in lei

Denumire	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta	TotalOPCVM
	RON	%
Banca Transilvania	10,043.14	0.081%
BRD-Groupe Societe Generale	355.65	0.003%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,398.79	0.084%

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

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	45,663.65	EUR	4.9746	227,158.39	1.826%
Banca Transilvania	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
BRD-Groupe Societe Generale	3,086.73	USD	4.4958	13,877.32	0.112%
BRD-Groupe Societe Generale	732.52	GBP	5.7225	4,191.85	0.034%
BRD-Groupe Societe Generale	1,146.87	EUR	4.9746	5,705.22	0.046%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.7225	0.00	0.000%

SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.4958	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	-716.00	EUR	4.9746	-3,561.81	-0.029%
TRANZIT	0.00	GBP	5.7225	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	USD	4.4958	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9746	0.00	0.000%
<b>Total</b>				<b>247,370.97</b>	<b>1.988%</b>

## X. DEPOZITE BANCARE

### 2. Depozite bancare denumite in valuta

Denumire	Data	Data	Rata	Valoare	Crestere	Dobanda	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInA
Banca	Constituirii	Scadentei	Dobanzii	Initiala	Zilnica	Cumulata		BNR	Actualizata	ct
			%					Valuta/RON	RON	TotalOPCV
										M
										%
Banca Transilvania	12/21/2023	1/4/2024	2.000%	40,000	2.22	24.44	EUR	4.9746	199,105.58	1.600%
Banca Transilvania	12/28/2023	1/11/2024	2.000%	45,000	2.5	10	EUR	4.9746	223,906.75	1.799%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	2.500%	21,000	1.46	39.38	EUR	4.9746	104,662.50	0.841%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	3.500%	42,000	4.08	110.25	USD	4.4958	189,319.24	1.522%
BRD-Groupe Societe Generale	12/5/2023	1/9/2024	3.000%	30,000	2.47	66.58	GBP	5.7225	172,056.00	1.383%
<b>Total</b>									<b>889,050.07</b>	<b>7.145%</b>

### 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 %
PulteGroup Inc	PHM_UN	12/18/2023	1,930	0.2000	1,214.75	0.010%
Spirit Realty Capital Inc	SRC_UN	12/27/2023	2,200	0.6696	4,635.98	0.037%
STAG Industrial Inc	STAG_UN	12/28/2023	2,300	0.1225	886.72	0.007%
VICI Properties Inc	VICI_UN	12/20/2023	3,600	0.4150	4,701.69	0.038%
<b>Total</b>					<b>11,439.14</b>	<b>0.092%</b>

BT Asset Management SAI SA

Director, Calin CONDOR

Certificare Depozitar

Director, Claudia IONESCU

**Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația valorii unitare a activului net la 31/12/2023**

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2023	31.12.2022	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	2,489,176.87	1,969,373.59	519,803.28
Numar Unitati de Fond in Circulatie	241,903.74	235,416.37	6,487.37
Valoare Unitara a Activului Net	10.290	8.365	1.925

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

Denumire Element	An T-2	An T-1	An T
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Valoare Activ Net	2,683,690.02	1,969,373.59	2,489,176.87
Valoare Unitara a Activului Net	11.869	8.365	10.290

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

Director General Adjunct, Calin Condor