

**BT Real
Estate
Raport
anual
2025**



Prezentare BT Real Estate

Fondurile deschise de investiții reprezintă o modalitate eficientă de plasare a sumelor disponibile, fiind accesibile oricărei persoane fizice sau juridice, în condițiile documentelor constitutive ale acestora. 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 2025 și evoluția acestuia în decursul anului 2025. 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.. Persoanele interesate devin investitori ai Fondului după ce au luat la cunoștință de conținutul Prospectului de Emisiune și al Documentului cu Informații Esențiale destinate Investitorilor, 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 /Mobile 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) 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. 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 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 percepe comisioane de răscumpărare.

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

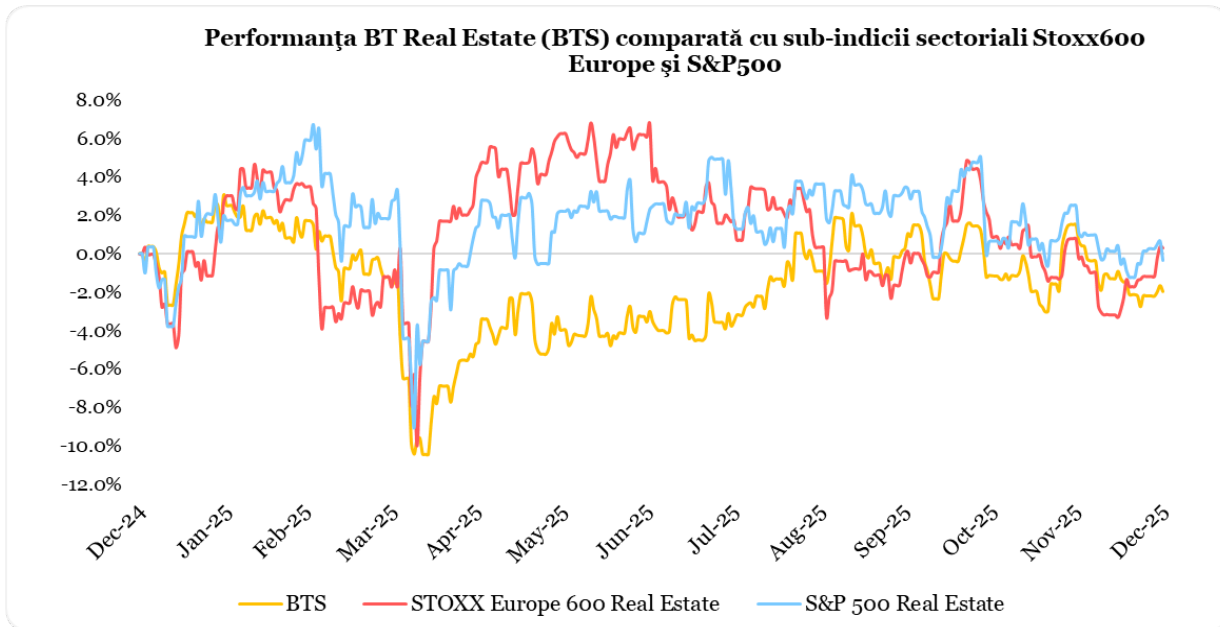
Obiectivele BT Real Estate

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. 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 2025, au înregistrat o scădere de 1.98%, față de sub-indicii sectoriali Stoxx600 Real Estate -0.35%, respectiv S&P500 Real Estate +0.31%.



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 2025), portofoliul de acțiuni al Fondului era format din 24 de emitenți reprezentând în total 89.71% din active, primii 10 ca pondere în activul Fondului fiind cei prezentați în tabelul de mai jos.

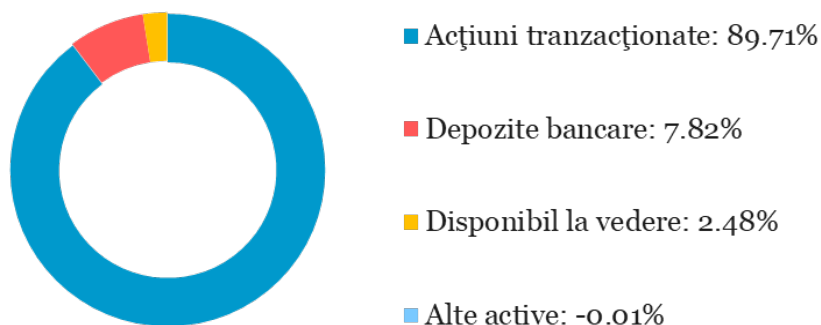
Top 10 dețineri de acțiuni la 31 decembrie 2025

Emitent	Simbol/ISIN	Număr acțiuni	Preț referință	Moneda preț	Valoare actualizată (echiv.EUR)	Pondere în activ
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	4,500	52.00	EUR	234,000	9.03%
PulteGroup Inc	US7458671010	1,930	117.26	USD	192,719	7.43%
One United Properties SA	ROJ8YZPDHWW8	30,970	29.75	RON	180,711	6.97%
CTP NV	NL00150006R6	8,900	17.84	EUR	158,776	6.13%
Prologis Inc	US74340W1036	1,290	127.66	USD	140,237	5.41%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	7,600	18.94	USD	122,578	4.73%
Barratt Redrow PLC	GB0000811801	24,442	3.81	GBP	106,577	4.11%
DR Horton Inc	US23331A1097	850	144.03	USD	104,253	4.02%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	3,180	36.76	USD	99,545	3.84%

Carmila SA	FR0010828137	5,800	17.00	EUR	98,600	3.80%
					1,437,996	55.48%

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

BT REAL ESTATE la 31.12.2025



Contextul de piață în perioada de raportare

Anul 2025 a fost unul favorabil pentru piețele de acțiuni, cu evoluții solide atât la nivel global, cât și în piețele emergente. Indicii majori au înregistrat creșteri consistente (BET-TR +55%, S&P 500 +16%, STOXX 600 +17%), iar piețele din Europa au avut o performanță relativ mai bună decât cea a SUA, în principal datorită expunerii mai reduse la sectorul tehnologic.

La scurt timp după preluarea mandatului, noua administrație din SUA a anunțat o serie de propuneri economice menite să reducă deficitul comercial prin introducerea unor tarife care să stimuleze relocarea producției în SUA. Pe măsură ce investitorii au înțeles că aceste tarife reprezintă mai degrabă un instrument de negociere decât măsuri cu aplicare imediată, volatilitatea piețelor a crescut semnificativ. În aprilie, indicele S&P 500 a scăzut cu aproape 20% față de maxime, însă ulterior, odată ce stilul de comunicare al administrației a devenit mai previzibil, piețele s-au stabilizat și au recuperat puternic, înregistrând un avans de aproximativ 50% față de minimele din aprilie.

La nivel sectorial, un fenomen notabil a fost subperformanța companiilor mari de tehnologie, în special în a doua parte a anului. Investitorii au început să se întrebe dacă investițiile masive în AI – de ordinul sutelor de miliarde de dolari – vor genera randamente adecvate. Ritmul accelerat al inovației în AI și lipsa vizibilității privind viitorii câștigători ai acestei transformări au generat incertitudine. Pe măsură ce aplicațiile AI au devenit mai clare, au apărut presiuni asupra unor

industrii întregi: producătorii de software, firmele de consultanță și companiile de outsourcing au fost printre primele afectate, fiind puse sub semnul întrebării modelele de business care au funcționat în ultimele decenii. Creșterea productivității prin AI ar putea avea, în timp, implicații importante asupra pieței muncii și asupra societății în ansamblu.

A acțiunile europene au beneficiat de expunerea mai redusă la sectorul tehnologic, iar la nivel de sectoare, băncile au fost câștigătorul clar al anului (+67%), ajungând la cele mai ridicate evaluări de după Marea Criză Financiară. Au urmat materiile prime (+28%) și utilitățile (+28%). Cele mai slabe evoluții au fost înregistrate de sectorul media (-15%), chimic (-7%) și auto (-5%).

În România, indicele BET a avut o performanță surprinzător de bună, în ciuda contextului extern volatil și a factorilor locali negativi (alegeri prezidențiale, situație bugetară dificilă). Din cele 20 de companii din indice, 18 au înregistrat creșteri (Transgaz +185%, Transelectrica +104%, Electrica +99%), iar doar două au scăzut (Sphera -1%, Antibiotice -5%).

Piețele obligațiunilor au fost, de asemenea, mai volatile decât în mod obișnuit. Obligațiunile SUA nu au mai funcționat ca activ de refugiu tradițional în perioadele de incertitudine, iar randamentul titlurilor pe 10 ani a oscilat între 4% și 4,5%, fără o direcție clară. Incetinirea creșterii economice și scăderea inflației ar fi justificat randamente mai mici, însă nivelul ridicat al datoriei publice a exercitat presiuni în sensul creșterii dobânzilor. În Germania, randamentele titlurilor pe 10 ani au crescut cu 49 puncte de bază, până la 2,86%, pe fondul anticipațiilor privind o ofertă mai mare de datorie necesară finanțării cheltuielilor militare și a unei posibile diminuări a prezenței SUA în Europa.

În România, randamentele au crescut semnificativ în primele cinci luni, atingând un maxim de aproximativ 8,5% pe maturitatea de 10 ani, pe fondul deficitului bugetar ridicat și al incertitudinii politice. Ulterior, măsurile anunțate de noul guvern au calmat piețele, iar randamentele au scăzut la aproximativ 6,75% la finalul anului, cu 60 puncte de bază sub nivelul din 2024. Piețele și agențiile de rating acordă, deocamdată, încredere programului guvernamental.

Pe piețele de mărfuri, aurul a atins un nou maxim istoric (peste 4.300 USD/uncie, +75% în 2025), în timp ce petrolul Brent a scăzut cu 18%. Prețurile materiilor prime agricole au avut scăderi moderate (grâu -8%, porumb -4%), iar metalele industriale au înregistrat creșteri puternice (cupru +42%, aluminiu +17%, oțel +32%). Pe piața valutară, dolarul a avut o evoluție slabă, depreciindu-se cu 13% față de euro.

Macro zona EURO:

Economia zonei euro a crescut cu 1,5% în 2025, cu un prim semestru volatil. Inflația de bază a scăzut la 2,3% la finalul anului, de la 2,7% în 2024. Rata șomajului s-a redus marginal la 6,2%. BCE a redus dobânda de referință cu 100 puncte de bază, până la 2,15%, în prima parte a anului, menținând-o ulterior neschimbată. Pentru 2026–2027, se anticipează o creștere economică moderată (1,2% și 1,4%), o inflație apropiată de 2% și o politică monetară stabilă.

Macro SUA:

Economia SUA a crescut cu 2,2% în 2025, sub nivelul de 2,8% din 2024. Evoluția trimestrială a fost neuniformă: un început slab (-0,6%) din cauza majorării tarifelor comerciale, urmat de trimestrele 2 și 3 cu creșteri anualizate de 3,8% și 4,4%, susținute de consum. În trimestrul 4, economia a încetinit din cauza unui blocaj prelungit al administrației. Inflația PCE de bază a fost de 2,8% (față de 2,9% în 2024). Rata șomajului a crescut la 4,4% în decembrie (de la 4,1% în 2024), iar câștigul mediu orar a avansat cu 3,7% (față de 4,1% în 2024). Crearea de locuri de muncă s-a redus semnificativ, la aproximativ 15.000/lună (față de 122.000/lună în 2024), ceea ce a dus la cea mai slabă creștere a veniturilor salariale totale din perioada post-pandemie.

Datoria publică a crescut cu 6,3%, până la 38,5 trilioane USD, iar cheltuielile cu dobânzile au ajuns la 3,15% din PIB, un nivel ridicat istoric. Deși FED a redus dobânda de referință cu 75 puncte de bază, până la 3,75%, banca centrală s-a confruntat cu presiuni politice pentru noi reduceri, în principal pentru diminuarea costurilor de finanțare ale guvernului. Pentru 2026, se anticipează o accelerare moderată a economiei (+2,4%), o scădere marginală a inflației PCE de bază (2,7%) și două reduceri de dobândă, până la 3,25%.

Macro România:

Economia României a crescut cu 0,6% în 2025 (față de 0,9% în 2024), intrând în recesiune în a doua parte a anului, pe fondul majorărilor de taxe necesare consolidării fiscale. Sub presiunea piețelor și a agențiilor de rating, deficitul bugetar a fost redus la 7,65% din PIB (de la 8,6% în 2024), cu un obiectiv de aproximativ 6% pentru 2026. Creșterea economică modestă din ultimii trei ani contrastează cu deficitele bugetare ridicate.

Inflația a accelerat la 9,7% în 2025 (de la 5,1% în 2024), creșterile fiind generalizate: alimente +7,8%, nealimentare +10,5%, servicii +11%. Spre finalul anului, inflația a dat semne de stabilizare, fiind așteptată o scădere accentuată în semestrul al doilea din 2026. BNR a menținut dobânda de referință pe tot parcursul anului, însă piețele anticipează o reducere de cel puțin 50 puncte de bază până la finalul lui 2026. Salariul real a scăzut cu 5,3% (salariul nominal +4,8% față de +11,1% în 2024), ceea ce a dus la reducerea consumului. Un efect pozitiv a fost temperarea creșterii deficitului comercial, care a avansat cu doar 2% an/an. Creditul neguvernamental a încetinit la 6,2% (față de 8,8% în 2024), în principal din cauza creditării companiilor (+3,5%).

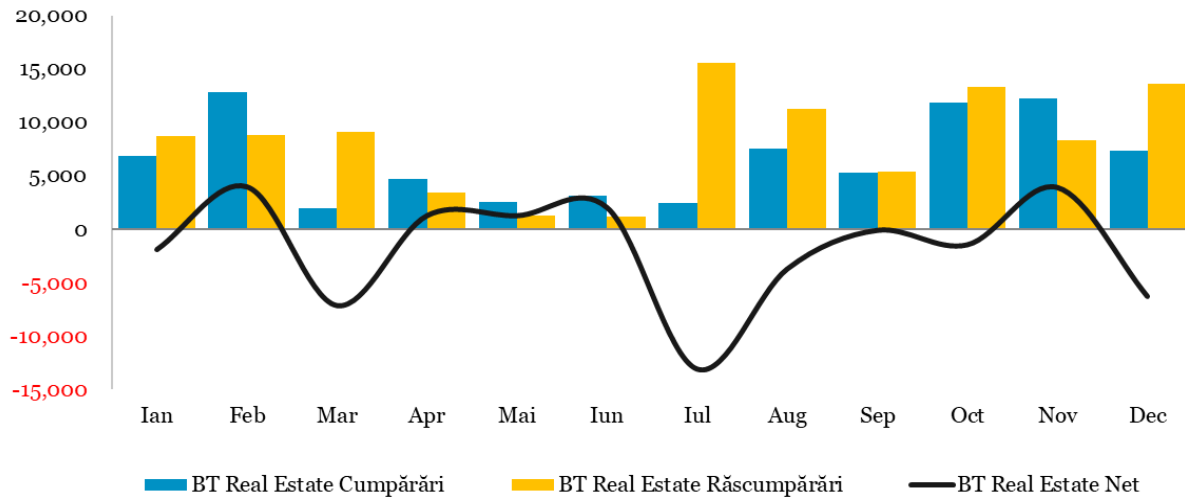
Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2025

Activul net¹ al Fondului la data de 31 decembrie 2025 a fost de 2,584,884.92 EUR, și a scăzut cu 9.57% față de 2,858,556.70 EUR la aceeași data a anului precedent, cu un număr de unități de fond în circulație de 254,196.44, în scădere cu 7.8% față de acum un an (275,553.53).

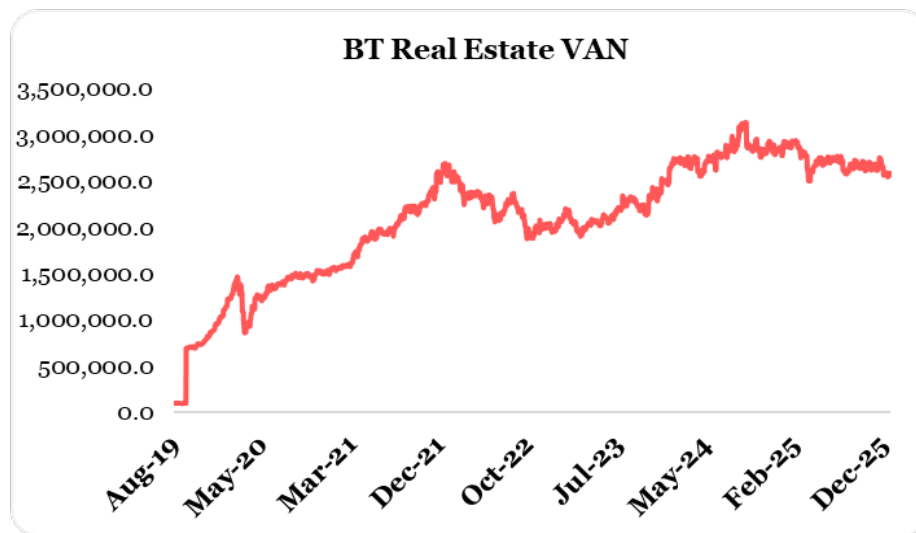
¹ Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor Prospectului de emisiune al Fondului și a reglementărilor ASF aplicabile, în vigoare. Ca urmare a introducerii Normei ASF nr. 39/2015, începând cu anul 2015 întocmirea situațiilor financiare ale Fondului se face cu respectarea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

În 2025, volumul total al cumpărărilor de unități de fond la BT Real Estate a fost de 78,694.01 unități în valoare totală de 808,224.35 EUR, iar volumul total al răscumpărărilor a fost de 100,051.10 unități în valoare totală de 1,028,200.99 EUR, rezultând un volum al ieșirilor nete de 21,357.09 unități de fond în valoare de 219,976.64 EUR.

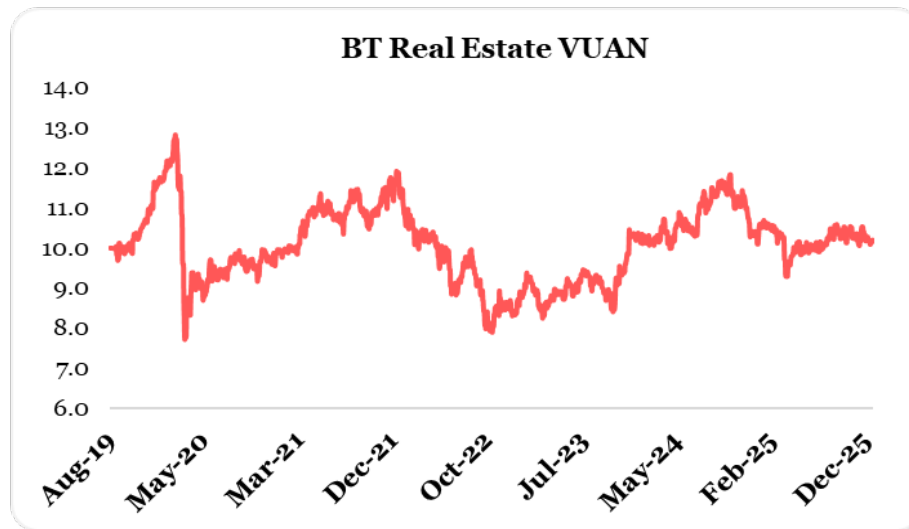
Graficul de mai jos prezintă evoluția lunară a cumpărărilor/răscumpărărilor de unități de fond în perioada raportată.



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



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 31 decembrie 2025, valoarea unitară a activului net calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, a fost de 10.169 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 10.169 EUR.

Date financiare în perioada de raportare¹ (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 101,998.40 EUR. Pierderea neta a investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de -53,676.28 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 65,403.30 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 2,940.27 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 2,541,964.16 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 42,913.90 EUR.

Remunerații

BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2025

În anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma 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 deriva 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 plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI. Cuantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2025, defalcat in remuneratii fixe si remuneratii variabile, platite de Administrator personalului sau si numarul beneficiarilor este prezentata in cele ce urmeaza:

<u>Indicatori/sume brute</u>	<u>Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei)</u>	<u>Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei)</u>	<u>Număr beneficiari</u>
1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	10.603.815	12.291.311	102.566	60
Remunerații fixe	9.875.807	9.875.807	-	59
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	728.008	2.415.504	-	45
Numerar	634.783	1.499.810	-	45
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	93.225	915.694	102.566	20
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	7.909.146	9.332.675	102.566	28
A. Membri CA/CS, din care	215.415	215.415	-	3
Remunerații fixe	215.415	215.415	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	-	-	-	-
- numerar	-	-	-	-
alte forme (cu indicarea separată a fiecărei categorii)	-	-	-	-
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
B. Directori/membri Directorat, din care:	1.456.509	1.799.821	102.566	3
Remunerații fixe	1.363.284	1.363.284	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	93.225	436.537	102.566	3
- numerar	-	222.863	-	3
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	93.225	213.674	102.566	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	708.386	788.609	-	3
Remunerații fixe	622.045	622.045	-	3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din	86.341	166.564	-	3

care:				
- numerar	86.341	86.341	-	3
alte forme (unitati de fond)	-	80.223	-	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-	-	-
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse in categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****	5.528.836	6.528.830	-	19
Remunerații fixe	5.140.118	5.140.118	-	18
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	388.718	1.388.712		19
- numerar	388.718	766.915	-	19
alte forme (unitati de fond)	-	621.797	-	16
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	-	-	-	-

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

- Șef Compartiment Conformitate
- Administrator Risc
- Auditor Intern

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

- Director Economic
- Director Marketing si Vanzari
- Director Departament Strategie si Dezvoltare
- Director Investitii
- Director Directie Operatiuni
- Manager Tehnologia Informatiilor si Comunicatii
- Analist Investitii
- Sef Departament Plasamente
- Sef Departament Marketing si Distributie
- Sef Departament Inregistrare Operatiuni
- Sef Serviciu Financiar Contabilitate
- Manager Fond
- Manager de Zona
- Specialist Gestiune Furnizori si Echipamente

- Manager Proiecte

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 eficace 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 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. Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

Politicile 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:

a. componenta fixă : salariul de bază, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Munca, prima de vacanță (o singură dată pe an), pensie facultativă privată (pilon III), asigurare medicala în funcție

de opțiunea angajaților , 2, prima pentru pensionare la limită de vârstă/pensionare de invaliditate sau pensionare anticipată, alte tipuri de indemnizații fixe, ajutoare sociale, servicii de sănătate

b. componenta variabilă, structurată astfel:

Componenta variabilă standard

Prime anuale de performanță

Prime periodice pentru atingerea/depășirea obiectivelor pe termen scurt

Prime pentru proiecte speciale

Componenta variabilă extraordinară

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2025, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2025. Modificările intervenite în cursul anului 2025 au vizat alinierea la prevederile de Grup.

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

Pe parcursul anului 2025, 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 Grup, punerea în aplicare a Politicii de remunerare a BT Asset Management SAI S.A. face obiectul anual a unei evaluări independente din partea Diviziei de Audit Intern a Băncii Transilvania.

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 eficace 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.

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

În decursul anului 2025, 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.

² Începând cu luna decembrie 2020

Conflictul de interese

În decursul anului 2025, 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.

Informații cu privire la promovarea caracteristicilor de mediu și sociale.

Informațiile referitoare la promovarea caracteristicilor de mediu și sociale de către acest fond e pot găsi în Anexa *“Informare periodică pentru produsele financiare menționate la articolul 8 alineatele (1), (2) și (2a) din Regulamentul (UE) 2019/2088 și la articolul 6 primul paragraf din Regulamentul (UE) 2020/852”*.

Diverse

În cursul semestrului 1, 2025 investitorii Fondului au fost informați prin Nota de Informare din data de 29.05.2025, referitor la actualizarea documentelor constitutive ale Fondului ca urmare a actualizării numărului de înregistrare al BT Asset Management SAI S.A. la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

În data de 29.09.2025, investitorii Fondului au fost informați referitor la actualizarea componentei Conducerii Executive a societății de administrare, ca urmare a autorizării acesteia de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, prin Autorizația ASF nr.97/26.09.2025.

Prin Nota de informare publicată în data de 17.11.2025, investitorii Fondului au fost informați referitor la faptul că, prin Autorizația ASF nr.137/14.11.2025 a fost autorizată modificarea documentelor constitutive ale Fondului, ca urmare a actualizării acestora în ce privește modificarea criteriilor de selecție a emitenților din portofoliul Fondului în scopul

promovării de caracteristici de mediu și sociale și a extinderii metodelor de efectuare de operațiuni ulterioare aderării la Fond prin intermediul rețelei teritoriale de unități a Băncii Transilvania, astfel încât acestea se pot realiza și prin intermediul aplicației Bancii Transilvania "BT Pay".

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

În cursul anului 2025, BT Asset Management SAI a participat și exercitat dreptul de vot pentru emitentul One United Properties SA, din portofoliul FDI BT Real Estate.

Modalitatea și procedura de vot au fost discutate în cadrul Comitetului de Investiții, votul fiind exercitat prin corespondență. Voturile au fost exprimate cu luarea în considerare atât a intereselor investitorilor fondului, cât și a emitenților în cauză.

Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2025

De la finalul anului până la momentul redactării acestui raport, principalul eveniment ce a avut loc cu impact direct pe piețele de capital la nivel global este izbucnirea războiului din Iran. Impactul său economic e reprezentat de creșterea prețului barilului de petrol întrucat blocarea strâmtorii Hormuz a afectat aprovizionarea cu petrol, ceea ce a determinat dezechilibre majore între cerere și ofertă, această zonă geografică fiind una dintre cele mai intens circulate de către navele petroliere. Creșterea prețului barilului de petrol a dus la o reacție negativă pe piețe, întrucât presupune încetinirea economiei globale, creșterea inflației și posibile creșteri de rată de dobândă de politică monetară în funcție de durata conflictului. La momentul redactării acestui raport, economia nu resimte decât efecte de prima rundă, reprezentate de prețurile la pompă ale carburanților, care au crescut cu valori de până la 30% față de finalul anului precedent. În măsura în care situația va persista, este probabil să apară și efecte de runda a doua, fiind afectate prețurile alimentelor, materiilor prime și ale diferitelor servicii, impactând în mod direct atât cererea, cât și costul de producție al anumitor produse.

Numărul cererilor de răscumpărare primite de la investitori a înregistrat o creștere după izbucnirea războiului, însă are o amplitudine mult mai redusă față de perioade anterioare cu evenimente similare. Pentru fondurile administrate de BT Asset Management SAI , societatea de administrare se asigură în permanență că acestea au rezerve de lichiditate suficiente pentru a onora răscumpărările, în conformitate cu documentele constitutive.

BT Asset Management SAI S.A.

DASCAL Dan,

Director General



Informare periodică pentru produsele financiare menționate la articolul 8 alineatele (1), (2) și (2a) din Regulamentul (UE) 2019/2088 și la articolul 6 primul paragraf din Regulamentul (UE) 2020/852

Denumirea produsului: FDI BT Real Estate

Identificatorul entității juridice:
2549008AG09XAGEBIU59

Caracteristici de mediu și/sau sociale

Acest produs financiar a avut un obiectiv de investiții durabile?

Da

A realizat **investiții durabile cu un obiectiv de mediu:** ____%

în activități economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

în activități economice care nu indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

A realizat **investiții durabile cu un obiectiv social:** ____%

Nu

Acesta a **promovat caracteristicile de mediu/sociale (E/S)** și deși nu a avut ca obiectiv o investiție durabilă, avea o proporție de ____% din investițiile durabile

cu un obiectiv de mediu în activitățile economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

cu un obiectiv de mediu vizand activitati economice care indeplinesc condițiile pentru a fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul taxonomiei UE

cu un obiectiv social

A promovat caracteristici E/S, dar **nu a realizat investiții durabile**

Investiție durabilă înseamnă o investiție într-o activitate economică care contribuie la un obiectiv social sau de mediu, cu condiția ca investiția să nu aduca prejudicii semnificative niciunui obiectiv social sau de mediu și ca societățile în care s-a investit să urmeze practici de buna guvernare.

Taxonomia UE este un sistem de clasificare prevăzut în Regulamentul (UE) 2020/852, care stabilește o listă a activităților economice durabile din punctul de vedere al mediului. Regulamentul respectiv nu prevede o listă a activităților durabile din punct de vedere al mediului. Investițiile durabile cu un obiectiv de mediu ar putea fi aliniate sau nu la taxonomie.



În ce măsură au fost îndeplinite caracteristicile de mediu și/sau sociale promovate de acest produs financiar?

Investițiile BT Real Estate sunt orientate către o economie cu consum redus de cărbune în care se respectă drepturile omului.

Activitatea de investiții promovează caracteristici de mediu sau sociale sau o combinație a acestor caracteristici iar investițiile în acest sens, pot fi făcute doar în acțiuni admise la tranzacționare.

Principalele efecte negative reprezintă impacturile negative cele mai semnificative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate legați de aspectele de mediu, sociale și cele legate de personal, de respectarea drepturilor omului, chestiuni legate de combaterea corupției și a dării mita.

Sunt luați în considerare: (i) emitenți care contribuie la tranziția către o economie cu intensitate redusă a emisiilor de carbon prin eliminarea expunerilor în societăți care își desfășoară activitatea în sectorul extracției de cărbune, a tehnologiilor/dezvoltărilor imobiliare necesare extracției de cărbune; (ii) emitenți care promovează aspecte sociale și aspecte legate de personal; (iii) emitenți care nu expun Fondul la arme și activități controversate.

Ce performanța au avut indicatorii de durabilitate?

N/A – Fondul nu urmărește indicatori de durabilitate

... și în comparație cu perioadele anterioare?

N/A – Nu există perioade anterioare pentru comparație

Care au fost obiectivele investițiilor durabile pe care produsul financiar le-a realizat parțial și cum a contribuit investiția durabilă la îndeplinirea acestor obiective?

N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile

In ce mod investițiile durabile pe care produsul financiar le-a realizat parțial nu au adus prejudicii semnificative niciunui obiectiv de investiții durabile de mediu sau social?

N/A – Produsul financiar nu efectuează investiții durabile



Cum a luat în considerare acest produs financiar principalele efecte negative asupra factorilor de durabilitate?

N/A – Produsul financiar nu ia în considerare principalele efecte negative asupra factorilor de durabilitate.

Care au fost principalele investiții ale acestui produs financiar?

Cele mai mari investiții	Sector	%Active	Tara
Buzzi Unicem SpA	Materiale	8.30%	Italia
PulteGroup Inc	Dezvoltator Imobiliar Management	7.10%	SUA
CTP NV	Imobiliar	5.86%	Olanda
ONE	Dezvoltator Imobiliar	5.42%	Romania
DR Horton Inc	Dezvoltator Imobiliar	4.91%	SUA
Prologis Inc	REIT	4.77%	SUA
Sabra Health Care REIT Inc	REIT	4.49%	SUA
Barratt Redrow PLC	Dezvoltator Imobiliar	4.33%	UK
STAG Industrial Inc	REIT	3.69%	SUA
Carmila SA	REIT	3.68%	Franta
VICI Properties Inc	REIT	3.64%	SUA
Lennar Corp	Dezvoltator Imobiliar	3.57%	SUA
Meritage Homes Corp	Dezvoltator Imobiliar	3.54%	SUA
Realty Income Corp	REIT	3.14%	SUA
Kimco Realty Corp	REIT	2.98%	SUA

Lista include investițiile care reprezintă cea mai mare parte a investițiilor aferente produsului financiar în cursul perioadei de referință, care este: 01.01.2025-31.12.2025



Indicatorii de durabilitate măsoară modul în care sunt îndeplinite caracteristicile sociale sau de mediu promovate de produsul financiar.

P
rocentel

e de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investitiilor avand ca date de referinta finalul trimestrelor I, II, III si IV al anului 2025.

Activitatile de facilitare permit in mod director altor activitati sa aduca o contributie substantiala la un activ de mediu.

Activitatile de tranzitie sunt activitati pentru care nu sunt inca disponibile alternative cu emisii scazute de dioxid de carbon si care, printre altele, au niveluri de emisii de gaze cu efect de sera care corespund celor mai bune performante

Care a fost proporția investițiilor legate de durabilitate?

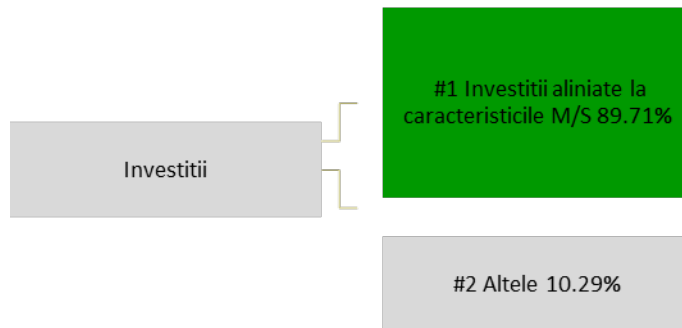
N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Care a fost alocarea activelor?

Fondul BT Real Estate s-a angajat să mențină investiții aliniate la caracteristicile M/S în proporție de minim 52.5% din activele sale totale (procentul reprezintă 70% din procentul minim care poate fi investit în acțiuni)

În perioada dintre 31.12.2024 și 31.12.2025, proporția minimă a activelor BT Real Estate investite pentru promovarea de caracteristici de mediu sau sociale a fost de 75%.

La data de 31.12.2025, alocarea activelor a fost următoarea:



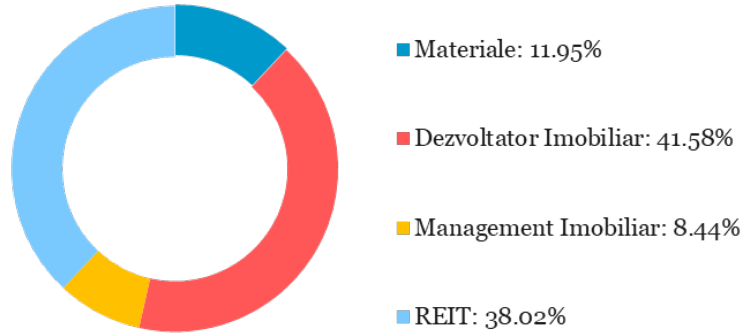
Categoria #1 Investitii aliniate la caracteristicile M/S acopera investițiile produsului financiar utilizate pentru a îndeplini caracteristicile sociale sau de mediu promovate de produsul financiar.

Categoria #2 Altele acoperă investițiile în activități economice care nu sunt aliniate la caracteristicile de mediu sau sociale și nici nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate investiții durabile din punct de vedere al mediului, respectiv investiții în acțiuni tranzacționate, altele decât cele eligibile pentru promovarea caracteristicilor de mediu sau sociale sau a unei combinații a acestor caracteristici., instrumente cu venit fix sau instrumente ale pieței monetare lichide.

In ce sectoare economice au fost realizate investițiile?

Alocarea activelor descrie ponderea investițiilor în active specifice.

Sectoare Economice



Procentele de mai sus sunt calculate ca o detinere medie a investitiilor avand ca date de referinta finalul trimestrelor I,II, III si IV al anului 2025.

Sunt investiții durabile cu un obiectiv de mediu care **nu iau în considerare criteriile** pentru activitățile economice durabile din punctul de vedere al mediului în temeiul Regulamentului (UE) 2020/852.

În ce măsură au fost investițiile durabile cu un obiectiv de mediu alinate cu taxonomia UE?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor în activități de tranziție și de facilitare?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Cum s-a comparat procentul investițiilor care au fost alinate la taxonomia UE cu perioadele de referință anterioare?

N/A – Produsul financiar nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor durabile cu un obiectiv de mediu care nu a fost aliniat la taxonomia UE?

N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Care a fost ponderea investițiilor durabile din punct de vedere social?

N/A – Produsul nu efectueaza investitii durabile

Ce investiții au fost incluse la categoria "altele", care a fost scopul acestora și au existat garanții de mediu sau sociale minime?

Categoria „altele” acoperă investițiile în activități economice care nu sunt alinate la caracteristicile de mediu sau sociale și nici nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate investiții durabile din punct de vedere al mediului, respectiv investiții în acțiuni tranzacționate, altele decât cele eligibile pentru promovarea caracteristicilor de mediu sau sociale sau a unei combinații a acestor caracteristici., instrumente cu venit fix sau instrumente ale pieței monetare lichide.

Ce măsuri au fost luate pentru a îndeplini caracteristicile sociale și/sau de mediu în cursul perioadei de referință?



Pe parcursul perioadei analizate, produsul financiar a respectat caracteristicile de mediu și sociale. Măsurarea modului în care sunt îndeplinite caracteristicile de mediu și sociale este următoarea:

a) Zilnic prin monitorizarea de către Departamentul Plasamente a respectării condițiilor legate de scorul ESG. La nivelul Fondului se verifică respectarea următoarelor cerințe:

✓ Minim 50% din emitenții aflați în portofoliul Fondului să aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytics;

✓ Niciun emitent nou să nu aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytic peste 40 (sever) In cazul in care unul sau mai multi emitenti aflati deja in portofoliul fondului sufera o modificare a scorului astfel incat se încadrează peste pragul de 40 (sever), nu se efectuează investiții suplimentare în respectivii emitenți, iar dacă ponderea acestor emitenți depășește pragul de 10% din activul fondului, se va urmări reducerea acestei ponderi sub 10%. In situația în care și la următoarea revizuire de rating, emitenții respectivi au asignat în continuare un scoring de peste 40 (sever), se inițiază procedurile de dezinvestire totală. Procesul de reducere sub 10 % a ponderii emitenților existenți care primesc scoring peste pragul de 40 (sever) și cel de dezinvestire totală (dacă este cazul) nu trebuie să depășească 90 zile de la data la care scorul a crescut peste 40 (sever);

✓ Maxim 10 emitenți să aibă scor ESG furnizat de Morningstar Sustainalytics între 30 – 40 (risc ridicat). În situația în care se constată nerespectarea condițiilor legate de scorul ESG, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 90 de zile, pentru a se reîncadra în acestea, cu excepția condițiilor de la punctul al doilea de mai sus, pentru care se vor respecta termenele menționate la punctul respectiv. În situația în care se constată nerespectarea condițiilor legate de scorul ESG, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 30 de zile, pentru a se reîncadra în acestea.

b) Semestrial, prin calcularea pentru Fond, de către Departamentul Plasare Active, a indicatorului Gradul de îndeplinire a caracteristicilor de mediu și sociale astfel:

Valoarea cumulată a investițiilor în emitenți care respectă toate cele trei criterii de mai jos

Valoarea totală a investițiilor în acțiuni

x 100

Criteriul 1: BT Asset Mangement SAI SA nu va investi resursele Fondului în societăți care au ca obiect principal de activitate oricare dintre activitățile menționate în lista de excluderi, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.

Criteriul 2: BT Asset Mangement SAI SA nu va investi resursele Fondului în companii care (i) încalcă dreptul muncii, (ii) încalcă drepturile omului sau (iii) sunt implicate în activități de exploatare a minorilor, conform criteriilor definite în *Procedura privind procesul de luare a deciziilor de investiții, de administrare a ordinelor de tranzacționare și de reprezentare în adunările generale ale acționarilor emitenților din portofoliile entităților administrate, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.*

Criteriul 3: Investițiile Fondului se vor face în emitenți care asigură practicile de bună guvernanta definite în Procedura privind procesul de luare a deciziilor de investiții, de administrare a ordinelor de tranzacționare și de reprezentare în adunările generale ale acționarilor emitenților din portofoliile entităților administrate, publicată pe pagina de internet a societății de administrare.

Valoarea indicatorului trebuie să fie mai mare sau egală cu 70%.

În situația în care se constată nerespectarea condițiilor stabilite, portofoliul Fondului va fi ajustat în maxim 30 de zile, pentru a se reîncadra în acestea.

Ce performanta a avut acest produs financiar în comparație cu criteriul de referință?

Produsul financiar a respectat pe tot parcursul perioadei evaluate limitele cu privire la scorul de risc ESG furnizat de catre Morningstar Sustaynalitcs pentru emitenții din portofoliu. Produsul financiar a respectat pe tot parcursul perioadei analizate lista de excluderi stabilite. Fondul nu a investit în companii care (i) încalcă dreptul muncii, (ii) încalcă drepturile omului sau (iii) sunt implicate în activități de exploatare a minorilor iar investitiile au avut în vedere respectarea de către emitenți a practicilor de buna guvernanta.

Criteriile de referință sunt indici utilizati pentru a măsura dacă produsul financiar indeplineste caracteristicile de mediu sau sociale pe care le promovează.

În perioada dintre 15.02.2024 (data intrării în vigoare a modificărilor documentelor constituive ale Fondului-referitoare la politica de investiții a acestuia, în sensul promovării de caracteristici de mediu și/sau sociale) și 31.12.2025, indicatorul Grad de îndeplinire a caracteristicilor de mediu și sociale s-a situat în permanență peste valoarea minimă asumată de 70%.

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2025

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]	
.I.	TOTAL ACTIVE, din care	100.25 %	100.00 %	2,865,793.14	14,254,741.66	100.28 %	100.00 %	2,592,123.11	13,215,939.68	1,038,801.98
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	81.44%	81.24%	2,328,037.82	11,579,892.92	89.96%	89.71%	2,325,413.84	11,856,122.46	276,229.54
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	6.99%	6.97%	180,711.48	921,357.48	921,357.48
1.1.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	6.99%	6.97%	180,711.48	921,357.48	921,357.48
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:	13.86%	13.82%	396,132.00	1,970,400.18	19.01%	18.96%	491,376.00	2,505,280.54	534,880.36
1.2.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	13.86%	13.82%	396,132.00	1,970,400.18	19.01%	18.96%	491,376.00	2,505,280.54	534,880.36
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:	67.58%	67.41%	1,931,905.82	9,609,492.74	63.96%	63.78%	1,653,326.36	8,429,484.45	-1,180,008.29
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	67.58%	67.41%	1,931,905.82	9,609,492.74	63.96%	63.78%	1,653,326.36	8,429,484.45	-1,180,008.29

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
.		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
.				0.00	0.00			0.00	0.00	0.00
3.1.4	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.				0.00	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:	16.03%	15.99%	458,187.18	2,279,068.85	7.84%	7.82%	202,677.47	1,033,351.08	-1,245,717.77
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	16.03%	15.99%	458,187.18	2,279,068.85	7.84%	7.82%	202,677.47	1,033,351.08	-1,245,717.77
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	2.84%	2.83%	81,142.39	403,610.36	2.49%	2.48%	64,283.88	327,751.38	-75,858.98
8	Instrumente ale pietei monetare altele decat 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

BT Real Estate – Raport anual 2025

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	0.06%	0.06%	1,595.75	7,937.42	0.07%	0.07%	1,769.91	9,023.88	1,086.46
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:	-0.11%	-0.11%	-3,170.00	-15,767.90	-0.08%	-0.08%	-2,022.00	-10,309.17	5,458.73
12.1	Sume UF nealocate	-0.11%	-0.11%	-3,170.00	-15,767.90	-0.08%	-0.08%	-2,022.00	-10,309.17	5,458.73
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	0.25%	0.25%	7,236.44	35,994.78	0.28%	0.28%	7,238.19	36,903.91	909.13
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.20%	0.20%	5,714.15	28,422.75	0.20%	0.20%	5,216.28	26,595.20	-1,827.55
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	274.25	1,364.15	0.01%	0.01%	232.28	1,184.28	-179.87
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%	221.49	1,101.71	0.01%	0.01%	202.25	1,031.17	-70.54
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.02%	0.02%	570.80	2,839.22	0.04%	0.04%	967.95	4,935.09	2,095.87
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	21.91	108.98	0.00%	0.00%	8.63	44.00	-64.98
10.	Rascumparari de platit	0.02%	0.02%	433.84	2,157.96	0.02%	0.02%	610.80	3,114.16	956.20
.III.	VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)	100.00%	99.75%	2,858,556.70	14,218,746.88	100.00%	99.72%	2,584,884.92	13,179,035.76	-1,039,711.12

Curs denominare Euro/RON

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

4.9741

5.0985

Director General Adjunct, Calin Condor

Certificare
DepozitarDirector, Claudia
IONESCU**BT Real Estate-Situatia detaliata la data de 31.12.2025****I. VALORI MOBILIARE ADMISE SAU TRANZACTIONATE PE O PIATA REGLEMENTATA SAU PE UN SISTEM ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE DIN ROMANIA**

Emitent	Simbol	CodISIN	DataUltimei SedinteDe Tranzactionare	Numar Actiuni Detinute	Valoare Nominala	Valoare Actiune	Valoare Totala RON	PondereInCap SocialEmitent %	PondereInAct TotalOPCVM %
One United Properties SA	ONE	ROJ8YZPDHWW8	30/12/2025	30,970	10.0000	29.7500	921,357.48	0.028%	6.972%
Total							921,357.48		6.972%

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	CursValuta	Valoare	PondereInCa	PondereInA
		SedinteDe		Nominala	Actiune		r			
		Tranzactionar	Actiuni				BNR	RON	SocialEmiten	TotalIOPCV
		e	Detinute				Valuta/RO		t	M
							N		%	%
Buzzi Unicem SpA	IT0001347308	31/12/2025	4,500	0.0000	52.0000	EUR	5.0985	1,193,049.00	0.002%	9.027%
Carmila SA	FR0010828137	31/12/2025	5,800	6.0000	17.0000	EUR	5.0985	502,712.10	0.004%	3.804%
CTP NV	NL00150006R6	31/12/2025	8,900	0.1600	17.8400	EUR	5.0985	809,519.44	0.002%	6.125%
Total								2,505,280.53		18.957%

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	PondereInA
		SedinteDe		Nominala	Actiune		r			
		Tranzactionar	Actiuni				BNR	RON	SocialEmiten	TotalIOPCV
		e	Detinute				Valuta/RO		t	M
							N		%	%
Barratt Redrow PLC	GB0000811801	31/12/2025	24,442	0.1000	3.8110	GBP	5.8335	543,381.56	0.002%	4.112%
Big Yellow Group PLC	GB0002869419	31/12/2025	5,800	0.1000	10.4600	GBP	5.8335	353,906.77	0.003%	2.678%
DR Horton Inc	US23331A1097	31/12/2025	850	0.0100	144.0300	USD	4.3417	531,534.79	0.0003%	4.022%
Kimco Realty Corp	US49446R1095	31/12/2025	4,400	0.0100	20.2700	USD	4.3417	387,227.56	0.001%	2.930%
Lennar Corp	US5260571048	31/12/2025	979	0.1000	102.8000	USD	4.3417	436,953.89	0.0004%	3.306%
Meritage Homes Corp	US59001A1025	31/12/2025	1,594	0.0100	65.8000	USD	4.3417	455,380.07	0.002%	3.446%
Millrose Properties Inc	US6011371027	31/12/2025	489	0.0100	29.8700	USD	4.3417	63,416.72	0.0003%	0.480%
Persimmon PLC	GB0006825383	31/12/2025	2,400	0.1000	13.5850	GBP	5.8335	190,195.41	0.001%	1.439%
Prologis Inc	US74340W1036	31/12/2025	1,290	0.0100	127.6600	USD	4.3417	714,997.22	0.0001%	5.410%
PulteGroup Inc	US7458671010	31/12/2025	1,930	0.0100	117.2600	USD	4.3417	982,577.92	0.001%	7.435%
Realty Income Corp	US7561091049	31/12/2025	1,676	1.0000	56.3700	USD	4.3417	410,186.97	0.0002%	3.104%
Sabra Health Care REIT Inc	US78573L1061	31/12/2025	7,600	0.0100	18.9400	USD	4.3417	624,961.69	0.003%	4.729%
Safestore Holdings PLC	GB00B1N7Z094	31/12/2025	6,100	0.0100	7.3600	GBP	5.8335	261,900.82	0.003%	1.982%
Segro PLC	GB00B5ZN1N88	31/12/2025	7,800	0.1000	7.2040	GBP	5.8335	327,791.39	0.001%	2.480%
STAG Industrial Inc	US85254J1025	31/12/2025	3,180	0.0100	36.7600	USD	4.3417	507,530.85	0.002%	3.840%
Tritax Big Box REIT PLC	GB00BG49KP9	31/12/2025	42,624	0.0100	1.5220	GBP	5.8335	378,440.90	0.002%	2.864%
UNITE Group PLC/The	GB0006928617	31/12/2025	10,000	0.2500	5.5950	GBP	5.8335	326,384.30	0.003%	2.470%
VICI Properties Inc	US9256521090	31/12/2025	3,600	0.0100	28.1200	USD	4.3417	439,519.00	0.0003%	3.326%

Weyerhaeuser Co	US9621661043	31/12/2025	2,600	1.2500	23.6900	USD	4.3417	267,422.65	0.0003%	2.024%
Workspace Group PLC	GB00B67G5X01	31/12/2025	9,700	0.0100	3.9900	GBP	5.8335	225,773.97	0.005%	1.708%
								8,429,484.4		
Total								5		63.783%

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	10,038.29	0.076%
BRD-Groupe Societe Generale	606.19	0.005%
SSIF BT Capital Partners	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	10,644.48	0.081%

2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in valuta

Denumire	Valoare	Valuta	CursValutar	Valoare	PondereInAct
Banca	Curenta		BNR	Actualizata	TotalOPCVM
			Valuta/RON	RON	%
Banca Transilvania	2,022.00	EUR	5.0985	10,309.17	0.078%
Banca Transilvania	57,612.47	EUR	5.0985	293,737.18	2.223%
BRD-Groupe Societe Generale	2,473.75	USD	4.3417	10,740.30	0.081%
BRD-Groupe Societe Generale	268.98	EUR	5.0985	1,371.39	0.010%

BRD-Groupe Societe Generale	162.66	GBP	5.8335	948.88	0.007%
SSIF BCR (Intermediere)	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	GBP	5.8335	0.00	0.000%
SSIF BT Capital Partners	0.00	USD	4.3417	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	-2,022.00	EUR	5.0985	-10,309.17	-0.078%
TRANZIT	0.00	USD	4.3417	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	5.0985	0.00	0.000%
TRANZIT	0.00	GBP	5.8335	0.00	0.000%
Total				306,797.75	2.321%

X. DEPOZITE BANCARE

2. Depozite bancare denominate in valuta

Denumire Banca	Data Constituirii	Data Scadentei	Rata Dobanzii %	Valoare Initiala	Crestere Zilnica	Dobanda Cumulata	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	30/12/2025	12/01/2026	1.500%	75,000	3.12	6.25	EUR	5.0985	382,419.37	2.894%
BRD-Groupe Societe Generale	17/12/2025	22/01/2026	1.800%	79,000	3.95	59.25	EUR	5.0985	403,083.59	3.050%
BRD-Groupe Societe Generale	17/12/2025	22/01/2026	3.600%	57,000	5.7	85.5	USD	4.3417	247,848.12	1.875%
Total									1,033,351.08	7.819%

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	16/12/2025	1,930.00	0.2600	1,525.07	0.012%
Realty Income Corp	O_UN	31/12/2025	1,676.00	0.2700	1,375.27	0.010%
STAG Industrial Inc	STAG_UN	31/12/2025	3,180.00	0.1242	1,200.03	0.009%
VICI Properties Inc	VICI_UN	17/12/2025	3,600.00	0.4500	4,923.47	0.037%
Total					9,023.84	0.068%

BT Asset Management SAI SA

Certificare Depozitar

Director, Calin CONDOR

Director, Claudia IONESCU

Fondul deschis de investitii BT Real Estate: Situatia valorii unitare a activului net la 31/12/2025

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2025	31.12.2024	[1]-[2]
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	2,584,884.92	2,858,556.70	-273,671.78
Numar Unitati de Fond in Circulatie	254,196.44	275,553.53	-21,357.09
Valoare Unitara a Activului Net	10.169	10.374	-0.205

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
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Valoare Activ Net	2,489,176.87	2,858,556.70	2,584,884.92
Valoare Unitara a Activului Net	10.290	10.374	10.169

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

Certificare Depozitar

Director, Claudia IONESCU