

**FIA Imobiliar BT  
Property  
Raport  
semestrial  
2023**



**BT Asset Management S.A.I.<sup>®</sup>**  
Grupul Financiar Banca Transilvania

## Generalități

Prezentul raport prezintă situația Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property la 30 iunie 2023 și evoluția acestuia în cursul semestrului I din 2023.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property („Fondul” sau „FIA Imobiliar BT Property”) este constituit în conformitate cu prevederile legale în vigoare, prin Contractul de societate încheiat la data de 24.06.2021 ca și fond de investiții alternative specializat în investiții imobiliare, de tip deschis, destinat investitorilor profesionali. Fondul este autorizat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară prin autorizația nr. 166 din 11.08.2021 și este înscris în Registrul public ASF cu numărul CSC09FIAIP/120003.

Durata de existență a Fondului este nelimitată. Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property este operațional începând cu data de 15.09.2021.

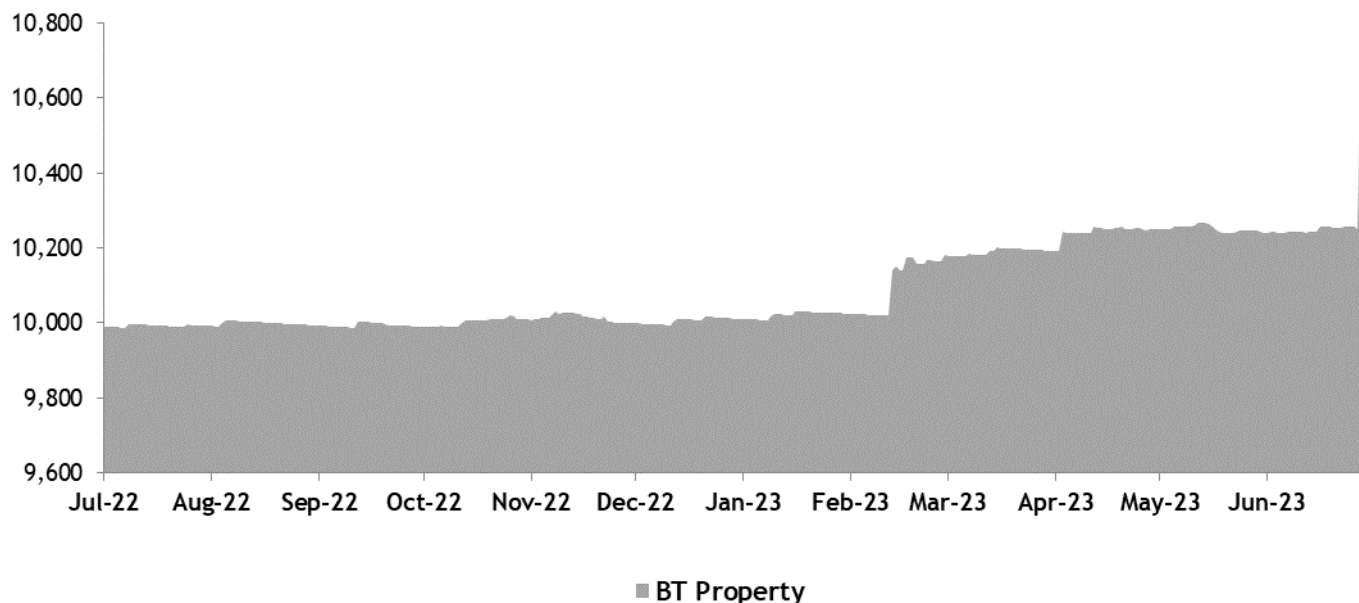
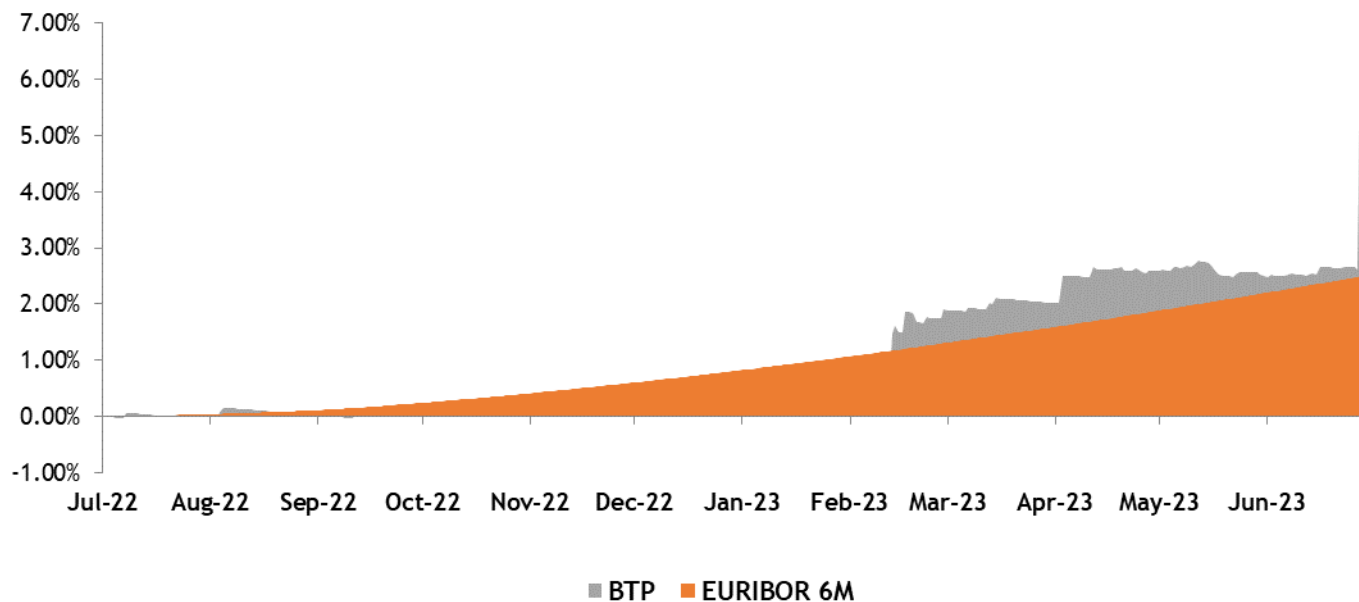
Fondul este administrat de societatea BT Asset Management SAI S.A. (A.F.I.A) – societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM (actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, număr de înregistrare în Registrul ASF/CNVM PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005, respectiv autorizată în calitate 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.

Depozitarul activelor Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este societatea BRD-Groupe Societe Generale autorizată de către CNVM prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, număr de înregistrare în Registrul ASF/CNVM PJR10DEPR/400007.

## Obiectivele FIA Imobiliar BT Property

Scopul Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este exclusiv și constă în mobilizarea resurselor financiare disponibile de la investitori profesionali și investirea acestor resurse conform normelor Legii 243 din 20 decembrie 2019 *privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative*, a Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 7/2020 *privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative*, cu modificările și completările ulterioare și ale politicii de investiții a Fondului, în interesul exclusiv al investitorilor.

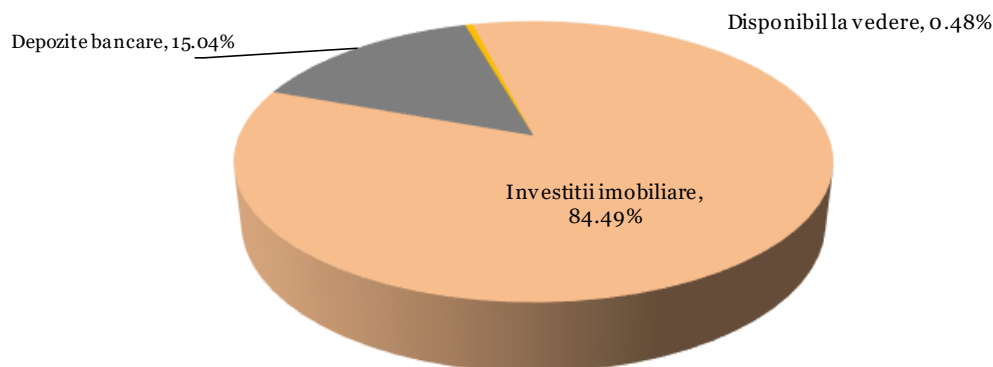
Obiectivele Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property urmăresc creșterea valorii capitalului investit și distribuția câștigului acumulat de Fond, în vederea obținerii unor rentabilități superioare ratei inflației. Din graficul de mai jos se observă performanța unităților de fond FIA Imobiliar BT Property care, în cursul semestrului I din 2023, au înregistrat un avans de 6.3%. În comparație, în aceeași perioadă a anului trecut VUAN-ul a înregistrat o creștere de 0.49%.

**Performanța VUAN FIA Imobiliar BT Property (BTP), în 2023****Performanța VUAN FIA Imobiliar BT Property (BTP) comparată cu un depozit capitalizat zilnic la EURIBOR 6 Months, în 2023****Strategia urmată de BT Asset Management SAI SA pentru atingerea obiectivelor Fondului**

În concordanță cu politica de investiții, precum și cu faptul că investiția la Fond este pe termen lung, plasamentele Fondului se realizează cu preponderență în active imobiliare și companii nelistate care activează în sectorul imobiliar. Prin urmare, randamentul Fondului este influențat de: i) veniturile din chirii pentru activele imobiliare din portofoliu ii)





dividendele încasate de la companiile nelistate la care Fondul are dețineri, iii) aprecierile/deprecierile de valoare rezultate din evaluările periodice efectuate pentru activele deținute în portofoliu.

### FIA Imobiliar BT Property la 30.06.2023



Investiții imobiliare existente la data de 30 iunie 2023:

Investiții imobiliare	% deținere	Descriere activ imobiliar/Locație	Valoare actualizată 30.06.2023	Pondere VAA
<b>Dețineri în companii nelistate</b>			<b>12,889,205 €</b>	<b>57.91%</b>
BT Building SRL	70%	BT Campus Office- Cluj Napoca, Str. Dorobanților	7,921,844 €	35.59%
BTP One SRL	100%	In curs de achizitie: Clinica Amethyst Dumbravita (Timis), Clinica Amethyst Otopeni (Ilfov), Clinica Amethyst Floresti (Cluj)	4,967,361 €	22.32%
<b>Active imobiliare</b>			<b>5,916,100 €</b>	<b>26.58%</b>
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial Constanța, Bdul Al, Lapusneanu	2,606,100 €	11.71%
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial Ploiești, Str. Veniamin Costache	1,410,000 €	6.33%
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial București, Piața Alba Iulia	1,900,000 €	8.54%
<b>Total</b>			<b>18,805,305 €</b>	<b>84.49%</b>

BT Building SRL BT Campus Office Cluj-		Spațiu Comercial Constanța		Spațiu Comercial Ploiești,		Spațiu Comercial București	
							
Locație	Cluj Napoca, Str. Dorobanților, Nr 32-36: zona semi-centrală	Locație	Constanța, Bdul. Al. Lăpușneanu, Nr.179A, zona Tomis Nord	Locație	Ploiești, Str, Veniamin Costache, Nr.1, zona centrală	Locație	Bucuresti, Sector 3, Piața Alba Iulia, Nr.2, Bl.I1 zona semi-centrală
Descriere	cladire biouri Clasa A, certificată BREEAM Outstanding	Tip	spațiu comercial	Tip	spațiu comercial	Tip	spațiu comercial
GLA	22,000 m.p	GLA	1.079 m.p.	GLA	838 m.p.	GLA	860 m.p.
Grad de ocupare	100%	Grad de ocupare	100%	Grad de ocupare	100%	Grad de ocupare	100%

Valoarea Investițiilor imobiliare a fost determinată astfel :

(i) Spațiul Comercial Constanța- valoare determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 13.02.2023

(ii) Spațiul Comercial Ploiești - valoare determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 03.04.2023

(iii) Spațiul Comercial București - valoare determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 23.11.2022

(iv) Valoarea părților sociale deținute la BT Building S.R.L. a fost determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 28.06.2023,

(v) Valoarea părților sociale deținute la BTP One SRL a fost determinată în baza unei metode de evaluare aprobate de către conducerea superioară. Data ultimei evaluări 07.04.2023.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property poate investi cel puțin 75% din activele sale în active imobiliare<sup>1</sup> sau în acțiuni neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare ale societăților cu profil imobiliar<sup>2</sup>, respectiv părți sociale ale societăților cu profil imobiliar<sup>2</sup> ale căror situații financiare sunt auditate cel puțin cu o frecvență anuală și care își reevaluează activele cel puțin anual, precum și de fiecare dată când se înregistrează tranzacții cu active din portofoliul său investițional.

Investițiile în (i) active imobiliare, (ii) acțiuni neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare ale societăților cu profil imobiliar, respectiv (iii) părți sociale ale societăților cu profil imobiliar ale căror situații financiare sunt auditate cel puțin cu frecvență anuală și care își evaluează activele cel puțin anual, precum și de fiecare dată când se înregistrează tranzacții cu active din portofoliul său investițional sunt denumite și Investiții imobiliare.

<sup>1</sup> Prin active imobiliar se înțelege o construcție existentă, a cărei finalizare este certificată pe baza unui proces-verbal de recepție a lucrărilor sau un teren

<sup>2</sup> Prin societăți cu profil imobiliar se înțelege societăți care au în obiectul principal de activitate activități din economia națională incluse la codurile CAEN –Construcții și Tranzacții imobiliare

În vederea asigurării lichidității, Fondul poate să dețină conturi curente și numerar în lei și valută și poate investi maxim 25% din activele sale în: depozite constituite la instituții de credit și instrumente ale pieței monetare, altele decât cele tranzacționate.

Fondului îi este interzis:

- să efectueze vânzări în lipsă
- să investească în instrumente financiare emise de BT Asset Management SAI S.A.
- să încheie tranzacții având ca obiect activele din portofoliul propriu, cu societatea BT Asset Management SAI S.A.

### **Efectul de levier**

*Expunerea Efect Levier*<sup>3</sup> calculată potrivit metodei angajamentului, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 231/2013, nu poate să depășească triplul valorii activului net.

În semestrul I 2023, FIA Imobiliar BT Property nu a utilizat efectul de levier, valoarea acestuia fiind 1 în această perioadă.

### **Administrarea riscului de lichiditate**

În calitate sa de administrator, BT Asset Management SAI S.A. armonizează cerințele de lichiditate a Fondului cu perioadele de emisiune și răscumpărare stabilite prin documentele constitutive ale acestuia, astfel încât investițiile Fondului să nu fie afectate de procesul de răscumpărare și, pe de altă parte, să asigure necesarul de lichiditate pentru onorarea răscumpărărilor.

Fondul folosește mecanisme particulare de tipul “redemption gates”, dar și mecanisme de administrare a lichidității în situații extreme/exceptionale, care susțin gestionarea echilibrată a riscului de lichiditate specific investițiilor pe termen lung în active imobiliare sau societăți nelistate:

- răscumpărările se efectuează doar trimestrial, în primele 10 zile lucrătoare ale fiecărui trimestru;
- investitorii pot răscumpăra maxim 10% din unitățile de fond deținute după o perioadă mai mică sau egală cu 730 zile de la data subcrierii; doar ulterior perioadei de 730 zile, investitorii pot răscumpăra oricare număr de unități de fond;
- investitorii care dețin, individual, mai mult de 5% din activul Fondului, pot răscumpăra mai mult de 5% din activul Fondului, în decursul unei perioade de răscumpărare, numai cu acordul A.F.I.A.. A.F.I.A. analizează impactul unei astfel de răscumpărări asupra lichidității Fondului și, în funcție de rezultatul acestei analize, decide dacă investitorul poate răscumpăra sau nu mai mult de 5% din activul Fondului.

<sup>3</sup> *Expunere Efect Levier* reprezintă valoarea totală a Expunerilor tuturor instrumentelor financiare aflate în portofoliul Fondului și care se calculează, pe baza principiilor cadrului legal incident, aplicabil, pentru determinarea Efectului de levier.

*Efectul de levier* reprezintă orice metodă, prin care A.F.I.A. mărește Expunerea Fondului prin poziții de instrumente financiare derivate sau prin orice alte mijloace, în conformitate cu documentele Fondului.

*Expunere* reprezintă valoarea actualizată a unui instrument financiar (depozit bancar, certificat de depozit, obligațiune, acțiune etc.) emis de un emitent și aflat în portofoliul Fondului.

În semestrul I 2023, la FIA Imobiliar BT Property nu au existat situații de risc de lichiditate.

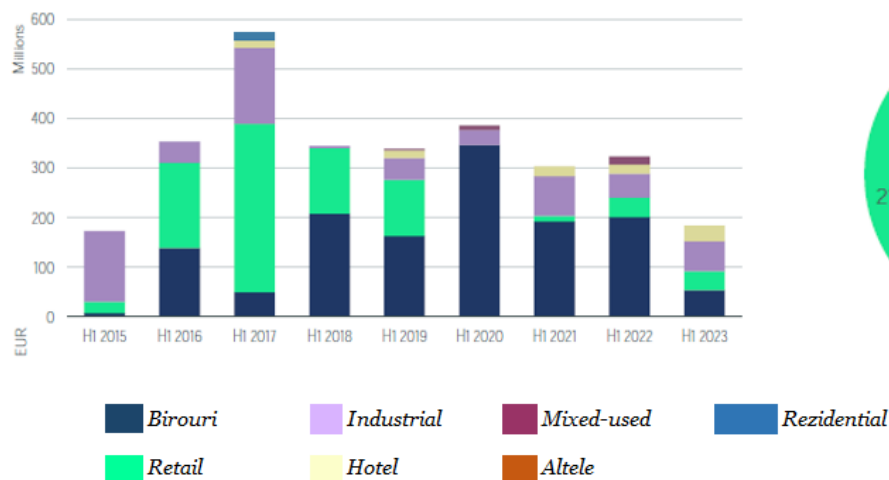
Profilul de risc aprobat al Fondului este „ridicat”. În semestrul I 2023 FIA Imobiliar BT Property s-a încadrat în limitele de risc aprobate, atât pentru riscurile relevante (risc de credit, de piață-sistemic, de concentrare, de lichiditate, de contrapartidă-în decontare), cât și pentru riscul general. În semestrul I 2023 sistemul de administrare al riscului utilizat de BT Asset Management SAI S.A., în calitatea sa de administrator al Fondului, nu a fost modificat.

### Contextul de piață în perioada de raportare

Volumul investițiilor în piața imobiliară din prima jumătate a anului a coborât la 183,8 milioane de euro, cu 43% mai puțin față de aceeași perioadă a anului trecut. După cinci ani consecutivi în care proprietățile imobiliare situate în zona Bucureștiului au atras mai mult de jumătate din volumul investițiilor (ex: 98% în semestrul 1 2020), în semestrul 1 2023 volumul investițiilor a fost îndreptat majoritar la nivel regional. Cu o pondere de 61% din volumul total, activele din orașele regionale s-au dovedit a fi atractive pentru investitori, a pondere mai mare fiind înregistrată doar în semestrul 1 2017 (80% din suma totală).

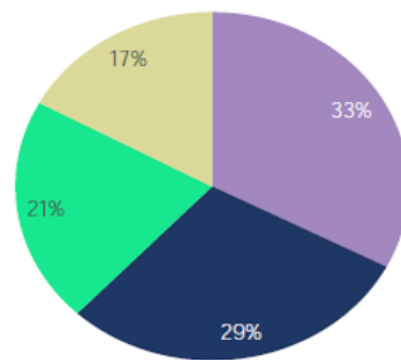
Thichetul mediu înregistrat a fost de 12,3 milioane Eur, cu 41% mai mic decât perioada similara din 2022, iar principalii investitori au fost români și cehii.

**Evoluție investiții pe sectoare de activitate- România**



Sursa: CBRE

**Pondere investiții pe sectoare de activitate- România, S1 2023**



Sectorul de retail a atras 21% din volumul total de investiții, în creștere cu 7% față de aceeași perioadă a anului trecut, menținându-se în jurul valorii de 39 milioane de euro. Astfel, retailul urcă în top trei din punct de vedere al interesului investitorilor, alături de sectorul industrial (33%) și birouri (29%). În același timp, hotelurile rămân pe locul patru, cu o cotă de investiții de 17%.

Raportat la finalul anului 2022, randamentele și-au continuat decompresia, cu până la 0,50 pps , ajungând la 7,50% pentru piața de birouri si retail si 7,75% pentru piața industrială, fiind afectate de creșterea ratele dobânzilor la creditare și evoluția inflației.

### **Piața de birouri**

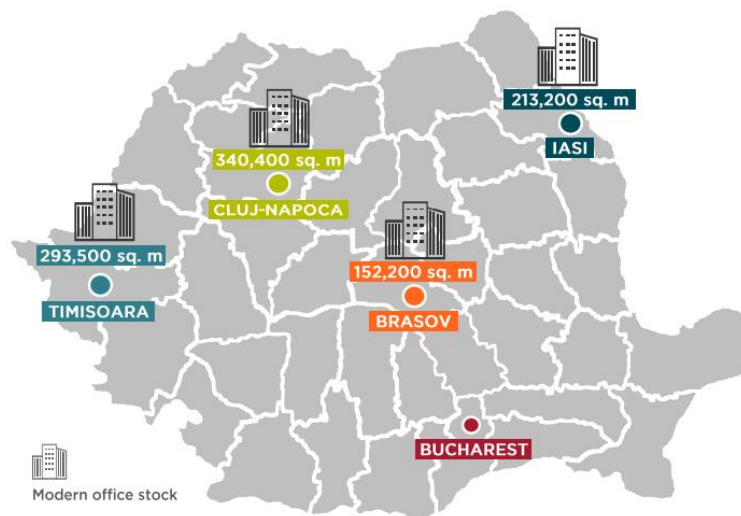
În prima jumătate a anului 2023, au fost livrate în București trei clădiri de birouri însumând o suprafață închiriabilă de 70,000 mp., ajungându-se la un stoc de birouri clasa A si B de 3,38 milioane m.p. Pana la finalul anului se mai aștepta livrarea a doar doua cladiri de birouri cu o suprafață închiriabilă de 40.000 mp., alte livrari fiind estimate doar in anul 2025.

În prima parte a anului 2023, activitatea totală de închiriere în București a adunat 188.400 mp, cu 42% mai mult, comparativ cu semestrul 1 2022. Cererile noi de spații au reprezentat 48% din totalul activității de leasing, similar cu semestrul I 2022.

În ceea ce privește originea cererii, pe primele locuri se afla companiile din zona IT si energie.

Rata de neocupare la finalul perioadei a fost de 15,4% (12,6% pentru birourile clasa A) , estimările fiind că aceasta va continua să scadă ușor pe parcursul anului 2023. Chiria prime (pentru cele mai bune spații) în București a crescut la 20 Eur/ m.p./lună, iar chiria medie la 15,7 Eur/m.p./luna.

### Orașe regionale – Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov



În orașele regionale, nu au fost înregistrate livrări semnificative, stocul de birouri menținându-se la cca 1 milion m.p. Iași, Timișoara și Cluj-Napoca reprezintă aproape 90% din spațiile de birouri închiriate în afara capitalei.

Grad de ocupare/ Chirii prime (*final an 2022*)



	Stoc birouri 2022	Livrari noi 2022	Chirii prime clasa A* (Eur/m.p./luna)	Chirii prime clasa B* (Eur/m.p./luna)	Rata de neocupare
Cluj Napoca	340.400	9.400	13,5-15	8,5-11	6%
Timisoara	293.500	31.300	13-14,5	8,5-11	10%
Iasi	213.200	23.700	14-16	8-10	18%
Brasov	152.200	7.200	11,13,5	7,5-9	7%

\* Chirii brute solicitate de proprietari

O tendință mai importantă pentru zona de birouri, și nu numai, o reprezintă atenția sporită acordată angajamentelor de mediu, sociale și de governanță, așa-numitele criterii ESG, și în special celor legate de zona de mediu. Costurile de operare în creștere i-au determinat și pe dezvoltatori, și pe chiriași să fie mult mai conștienți în privința importanței clădirilor eficiente energetic,

### **Piata Retail**

La finalul primului semestru din 2023, România detinea 4,15 milioane de m.p. spații retail, în continuare parcurile de retail, cu o cota de 39%, rămânând în topul preferințelor investitorilor. O atenție deosebită este acordată reglementărilor ESG, iar amprentele mai reduse de carbon și abordarea mai sustenabilă sunt folosite ca factori diferențiatori.

În prima jumătate a anului curent, au fost livrate opt proiecte comerciale de dimensiuni mici și mijloci, cu o suprafață cumulată de 69.300 de mp, dintre acestea doar unul aflându-se în București. Alți 235.000 m.p. se regăseau în fază de construcție urmand a fi livrați în a doua parte a anului. Din totalul anunțat pentru a doua jumătate a anului, 63% este reprezentat de dezvoltări de tip parc de retail. Din punct de vedere al amplasării, 99% din suprafața totală va fi inaugurată în orașe regionale, consolidând tendințele actuale.

Rata de neocupare sa menținut la un nivel foarte scăzut, chiriașii făcând o distincție clară între locațiile prime și non-prime.

Prime rent înregistrata în locațiile stradale situate în zone bune a fost de 45 Eur/m.p., similară cu anul 2022, iar în mall-uri de 75 Eur/m.p.

Șaptesprezece noi veniți pe piața din România au deschis magazine în ultimii 2 ani, iar cei mai mulți dintre ei au ales Bucureștiul ca primă locație din țară. De exemplu, retailerii din industria modei și sportului precum Primark, Converse, JD Sports sau Foot Locker și-au inaugurat magazinele în centre comerciale, Health & Beauty precum Bath & Body Works și Equivalenza, divertisment precum Cyber Jump în timp ce jucători F&B precum Popeyes, Poke House și Submarine Burger au selectat ca locație fie centre comerciale, fie spații stradale individuale sau spații în proiecte cu utilizare mixtă. Varietatea locurilor alese de către nou-veniți pentru a marca intrarea lor este o declarație puternică care arată cât de competitivă este România în regiunea ECE în ceea ce privește varietatea de produse și consumul privat.

### **Industrial**

La sfârșitul semestrului 1 2023, stocul industrial la nivel de țară aduna cca 6,91 milioane m.p. de spații industriale moderne, 48% din acestea fiind în București și împrejurimi. Volumul livrărilor din semestrul 1 2023 a fost de 223.000 m.p..

Activitatea de închiriere a înregistrat valori cu 16% mai mari decât perioada similară din 2022 – 0,56 milioane m.p. închiriați, suprafața medie a spațiilor închiriate fiind de 6.200 m.p,

În ceea ce privește destinația, cca 55% din suprafața a fost solicitată în scopuri logistice, în timp ce 45% a fost disputată în scopuri de depozitare, producție și alte scopuri.

În funcție de domeniul de activitate al chiriașilor, jucătorii din logistică și automotive au dominat piața. Totodată, asistăm la o modificare a profilului chiriașilor, companiile de producție jucând un rol din ce în ce mai important în ceea ce privește cererea de spații logistice și industriale, susținând 21% din cererea aferentă semestrul 1 2023 și o creștere de 200% comparativ cu aceeași perioadă a anului 2022.

Rata de neocupare a stocului industrial modern a crescut cu 0,4% față de finalul anului 2022, fiind de 5% la nivel de țară, în timp ce rata de neocupare pentru București s-a menținut la 5,8%.

Chiria generală în parcurile logistice a înregistrat o ușoară creștere cu 0,05-0,2 Eur/mp/lună comparativ cu valoarea de la finele anului precedent, ajungând la 4,25 EUR mp/m/lună, în timp ce chiria efectivă netă a fost de 3,75 EUR mp/lună pentru o suprafață de 5.000 mp. unitate standard.

*Surse: Rapoarte Colliers, CBRE, JLL, Avison Young, Cushman Wakefield Echinox*

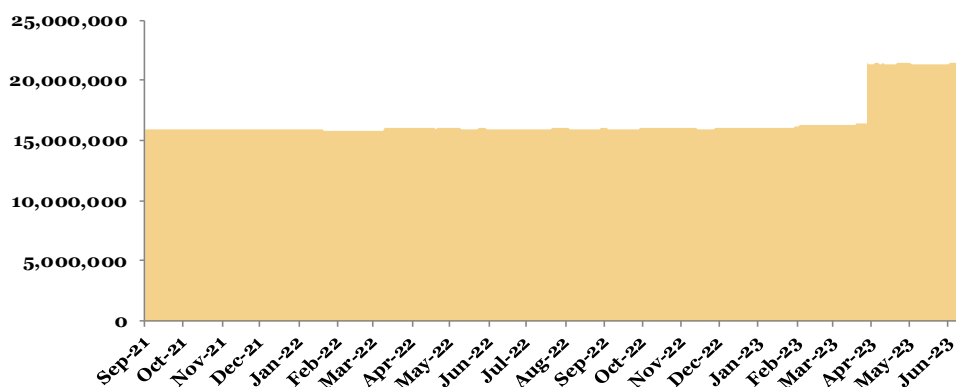
### **Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în semestrul I 2023**

Activul net<sup>4</sup> al Fondului la data de 30 iunie 2023 a fost de 22,222,778.74 EUR, în creștere cu 39% față de 15,984,753.91 EUR la 30 iunie 2022, iar valoarea unitară a activelor nete în data de 30 iunie 2023 a fost de 10,641.19 EUR. Numărul de unități de fond în circulație la data de 30 iunie 2023 a fost de 2,088.3743.

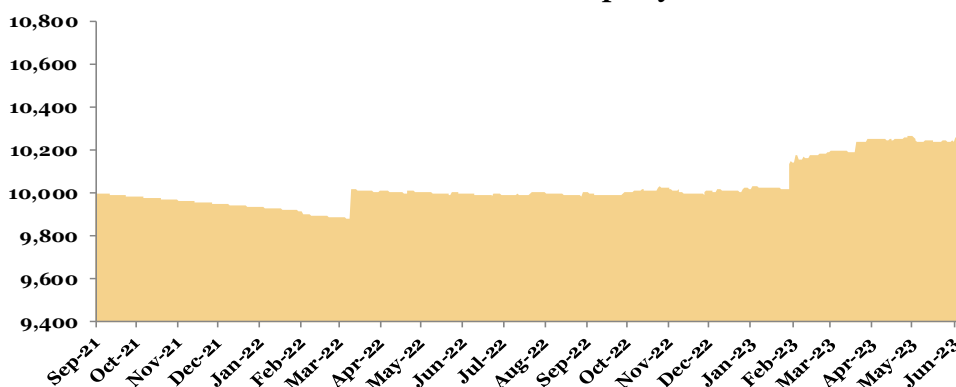
În decursul perioadei de raportare volumul total al cumpărărilor de unități de fond a fost de 488.37 în valoarea de 5,000,000.00 EUR, în timp ce nu au fost răscumpărate unități de fond.

**Evoluția valorii activelor nete<sup>4</sup>** de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:

<sup>4</sup> Raportul cuprinde valori rezultate (VAN, VUAN) din aplicarea prevederilor documentelor 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.

**FIA Imobiliar BT Property VAN**

**Evoluția valorii unitare a activelor nete<sup>4</sup>** de la lansarea Fondului este prezentată în graficul de mai jos:

**FIA Imobiliar BT Property VUAN**

La data de 30 iunie 2023, valoarea unitară a activului net, calculată în baza prevederilor reglementărilor ASF în vigoare, coroborat cu cele ale documentelor constitutive ale Fondului, și certificată de către Depozitarul Fondului, a fost de 10,641.19 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 10,664.70 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 1,570,023.00 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 1,256,197.00 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului convenit societății de administrare a fost de 166,557.74 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului convenit depozitarului Fondului a fost de 6,606.74 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 20,883,743.00 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 1,388,152.00 EUR.

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

În cursul semestrului I din 2023, FIA Imobiliar BT Property nu a efectuat tranzacții cu instrumente financiare de tipul contractelor repo și nu a efectuat operațiuni de finanțare a fondului prin instrumente financiare în sensul prevederilor Regulamentului UE nr. 2365/2015.

### **Conflictul de interese**

În cursul semestrului I din 2023, activitățile 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.

În cursul semestrului I din 2023 nu s-au materializat situații de conflicte de interese.

### **Evenimente ulterioare datei de 30 iunie 2023**

Fără evenimente ulterioare notabile începând cu 30.06.2023 și până la data acestui raport.

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

**DASCAL Dan,**

**Director General**



**Fondul de investitii alternative BT Property: Situația activelor și obligațiilor la 30/06/2023**

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
		% din activul net	% din activul total	Valuta (euro)	lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (euro)	lei	
					[1]				[2]	[2]-[1]
<b>.I.</b>	<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>100.17%</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,042,714.35</b>	<b>79,369,724.98</b>	<b>100.16%</b>	<b>100.00%</b>	<b>22258159.3</b>	<b>110,476,147.87</b>	<b>31,106,422.89</b>
1	Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.2.1	- 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
1.2.2	- 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									0.00
										0.00

	de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care:										0.00
1.3.1	- actiuni, tranzactionate in ultimele 30 zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.2	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	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	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	0.00
1.3.5.	- obligatiuni	0.00%	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	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	0.00
	- Obligatiuni Corporative	0.00%	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
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	0.00
	- Titluri de stat	0.00%	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	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	0.00
2.1	- actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3.	- drepturi de preferinta (ulterior inregistrarii anterior tranzactionarii)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art.83										0.00
	alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	Valori mobiliare netranzactionate din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	- Actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	Instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
4.	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	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	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	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	0.00
5.	Depozite bancare din care:										
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	18.14%	18.11%	2,904,809.67	14,371,255.36	15.06%	15.04%	3,346,655.87	16,610,791.75	2,239,536.39	
5.2	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat membru	18.14%	18.11%	2,904,809.67	14,371,255.36	15.06%	15.04%	3,346,655.87	16,610,791.75	2,239,536.39	
5.3	Depozite bancare constituite la institutii de credit din stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
6.	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00

6.2	Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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	2.65%	2.65%	424,793.98	2,101,625.72	0.48%	0.48%	106,198.35	527,104.89	-1,574,520.83
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 prestatie/cupon.principal de incasat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
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	Active imobiliare								29,363,970.7	
13	Parti sociale	35.03%	34.97%	5,610,000.00	27,754,914.00	26.62%	26.58%	5,916,100.00	4	1,609,056.74
14.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.)	44.35%	44.28%	7,103,110.70	35,141,929.88	61.94%	61.84%	13,764,613.07	68,319,280.5	33,177,350.63
14.1	Sume UF nealocate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-3.94%	-3.93%	-875,407.99	1	-
14.2	Tranzactii in curs de decontare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	4,345,000.00	-4,345,000.00
<b>.II.</b>	<b>TOTAL OBLIGATII</b>	<b>0.17%</b>	<b>0.17%</b>	<b>26,472.64</b>	<b>130,970.74</b>	<b>0.16%</b>	<b>0.16%</b>	<b>35,380.56</b>	<b>175,607.87</b>	<b>44,637.13</b>
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.15%	0.15%	24,032.75	118,899.63	0.15%	0.14%	32,250.30	160,071.14	41,171.51
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	953.32	4,716.46	0.01%	0.01%	1,279.25	6,349.43	1,632.97
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%	1,249.32	6,180.89	0.01%	0.01%	1,733.36	8,603.36	2,422.47
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.00%	0.00%	237.25	1,173.77	0.00%	0.00%	117.65	583.94	-589.83
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
<b>.III.</b>	<b>VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.84%</b>	<b>16,016,241.71</b>	<b>79,238,754.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.84%</b>	<b>#####</b>	<b>110,300,54</b>	<b>0.00</b>

Curs denominare Euro/RON

4.9474

4.9634

Director General Adjunct, Calin Condor

**BT Property-Situatia detaliata la data de 30.06.2023**

**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**

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

**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**

**IX. DISPONIBIL IN CONTURI CURENTE SI NUMERAR**

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

Denumire	Valoare	PondereIn Act
Banca	Curenta	TotalFIA
	RON	%
Banca Transilvania	294,235.57	0.266%



BRD-Groupe Societe Generale	3,950.71	0.004%
TRANZIT	-4,345,000.01	-3.933%
Total	-4,046,813.73	-3.663%

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

Denumire Banca	Valoare Curenta	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RO N	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalFIA %
Banca Transilvania	46,071.33	EUR	4.9634	228,670.44	0.207%
BRD-Groupe Societe Generale	50.00	EUR	4.9634	248.17	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9634	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	0.00	EUR	4.9634	0.00	0.000%
Total				228,918.61	0.207%

## X. DEPOZITE BANCARE

### X.1. DEPOZITE BANCARE CONSTITUITE IN INSTITUTII DE CREDIT DIN ROMANIA

#### 1. Depozite bancare denominate in lei

Denumire Banca	Data Constituirii	Data Scadentei	Rata Dobanzii %	Valoare Initiala RON	Crestere Zilnica RON	Dobanda Cumulata RON	Valoare Curenta RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	6/6/2023	7/5/2023	5.80%	1,150,000	185.28	4,631.94	1,154,631.94	1.045%
BRD-Groupe Societe Generale	6/26/2023	7/26/2023	5.10%	300,000	42.50	212.50	300,212.50	0.272%
Total							1,454,844.44	1.317%

#### 2. Depozite bancare denominate in valuta

Denumire Banca	Data Constituirii	Data Scadentei	Rata Dobanzii %	Valoare Initiala	Crestere Zilnica	Dobanda Cumulata	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RO N	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalOPCVM %
Banca Transilvania	6/12/2023	7/11/2023	2.20%	1,000,000	61.11	1,161.11	EUR	4.9634	4,969,163.04	4.498%
Banca Transilvania	6/12/2023	7/11/2023	2.20%	2,050,000	125.28	2,380.28	EUR	4.9634	10,186,784.26	9.221%

Total	15,155,947.30	13.719%
-------	---------------	---------

**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 FIA/AOPC****XV. DIVIDENDE SAU ALTE DREPTURI DE PRIMIT****XVI. ACTIVE IMOBILIARE**

Adresa	NrParti Sociale	Data Achizitiei	PretUnitar Achizitie	Valoare Evaluata EUR	DataUltimei Evaluari	AlteProp CuDestEcon InterCon (da/nu)	Valoare Evaluata RON	PondereInAct TotalFIA %
Constanta_AL	1	2/16/2022	2,380,000.00	2,606,100.00	2/13/2023	nu	12,935,116.74	11.709%
Ploiesti_VC	1	3/24/2022	1,100,000.00	1,410,000.00	4/3/2023	nu	6,998,394.00	6.335%
Bucuresti_PAB	1	11/23/2022	1,900,000.00	1,900,000.00	11/23/2022	nu	9,430,460.00	8.536%
Total				5,916,100.00			29,363,970.74	26.580%

**XVII. PARTI SOCIALE**

Emitent	NrParti Sociale	Data Achizitiei	PretUnitar Achizitie	Valoare Evaluata EUR	DataUltimei Evaluari	Valoare Evaluata RON	PondereInAct TotalFIA %
BT Building SRL	2,831,388	4/21/2022	2.5087	7,921,844.00	6/28/2023	39,319,280.51	35.591%
BTP One SRL	290,000	4/7/2023	100	5,842,769.07	4/7/2023	29,000,000.00	26.250%
Total				13,764,613.07		68,319,280.51	61.841%

BT Asset Management SAI SA

Certificare Depozitar

Director, Calin CONDOR

Director, Claudia IONESCU

**Fondul de investitii alternative BT Property: Situația valorii unitare a activului net la 30/06/2023**

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	30.06.2023	30.06.2022	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	22,222,778.74	15,984,753.91	6,238,024.83
Numar Unitati de Fond in Circulatie	2,088.37	1,600.00	488.37
Valoare Unitara a Activului Net	10,641.19	9,990.47	650.72

**Fondul de investitii alternative BT Property: Evoluția activului net și a VUAN în ultimii 3 ani**

Denumire Element	An T-2	An T-1	An T
	01.10.2021	30.06.2022	30.06.2023
Valoare Activ Net	22,239,334.10	15,984,753.91	22,222,778.74
Valoare Unitara a Activului Net	9,990.680	9,990.470	10,641.19

*Fondul deschis de investitii BT Property este denumit in Euro si este operational din data de 15.09.2021*

Director General Adjunct, Calin Condor