

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către investitorii Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property

Opinie

- Am auditat situațiile financiare ale Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property („Fondul”), administrat de BT Asset Management SAI S.A. („Administratorul”), cu sediul social în Cluj-Napoca, strada Emil Racoviță, nr. 22, etaj I + mansarda, România, identificat prin codul unic de înregistrare fiscală 17269861, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2024, situația contului de profit sau pierdere și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 210.223.675 Lei
 - Profit net al exercițiului financiar: 44.074.590 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2024, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („UE”) și Norma Autorității de Supraveghere Financiară („ASF”) nr. 39/28 decembrie 2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de ASF din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Norma ASF nr. 39/2015”).

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Fond, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul cheie
Evaluarea activelor imobiliare si activelor financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere La 31 decembrie 2024, situațiile financiare includ active imobiliare în suma de 34.586.459 lei și active financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere în suma de 168.431.313 lei. Așa cum este descris în Nota 4 și Nota 5 la situațiile financiare, Fondul deține investiții în următoarele: - active imobiliare, evaluate conform modelului valorii juste; - părți sociale ale unor societăți imobiliare necotate, clasificate drept activ financiar recunoscut la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere. Valorile juste ale activelor imobiliare și activelor financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere au fost estimate astfel: • Pentru activele imobiliare - abordarea capitalizării veniturilor; • Pentru activele financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere – abordarea prin evaluarea activelor deținute de societățile imobiliare. În cazul activelor imobiliare, determinarea valorilor juste impune aplicarea unei judecăți semnificative și ipoteze complexe pentru metoda utilizată. Ipotezele principale pentru abordarea capitalizării veniturilor sunt cele referitoare la venitul net din exploatare estimat și rata de capitalizare. Aceasta a reprezentat o arie cheie de interes în auditul nostru datorită valorilor semnificative ale acestor investiții și modelelor complexe care utilizează ipoteze anticipabile, ce tind să fie predispuse la un risc mai mare de prejudecată a managementului, erori și aplicare inconsecventă.	Pentru a aborda aspectul cheie de audit, am evaluat proiectarea și implementarea controlului intern al Administratorului Fondului asupra evaluării valorii juste în ceea ce privește activele imobiliare și am efectuat următoarele proceduri detaliate de audit: - Pentru activele imobiliare, am implicat proprii specialiști evaluatori care au evaluat caracterul adecvat și consecvența aplicării metodelor și modelelor utilizate în estimarea valorilor juste în raport cu cerințele standardelor de raportare financiară și metodele de evaluare general acceptate. Ca parte a procedurii, am evaluat și coerența internă și logica modelelor utilizate; - Pentru modelul capitalizării veniturilor aplicat valorii juste a activelor imobiliare ale Fondului, am evaluat critic ipotezele cheie, precum ratele chiriilor din piață, gradul mediu de ocupare și rata de capitalizare din modelul de evaluare al Fondului, astfel: • ratele chiriei din piață: prin referire la informațiile disponibile public din piață pentru prețurile de închiriere a activelor similare; • gradul mediu de ocupare: prin compararea acestuia cu informațiile de piață disponibile public privind ratele de ocupare pentru proprietățile comerciale; • pentru rata de capitalizare: prin raportare la intervalul prevăzut în analizele brokerilor imobiliari din România pentru proprietățile de retail, ajustate pentru caracteristicile specifice activelor. - Pentru activele financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere, am verificat valorile juste aplicând cota de participare a Fondului în societățile imobiliare la activul net al acestor societăți la data de 31 decembrie 2024. - Am evaluat completitudinea și acuratețea prezentărilor de informații din situațiile financiare cu privire la evaluarea activelor imobiliare și a activelor financiare recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere în raport cu cerințele standardelor de raportare financiară relevante.

Alte informații – Raportul Anual (“Raportul Administratorilor”)

6. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Fond și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

7. Conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr. 39/2015, cu modificările și clarificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea BT Asset Management SAI S.A. este responsabilă pentru aprecierea capacității Fondului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Fondul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanța BT Asset Management SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Fondului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Fondului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Fondul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, determinam ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

Cerinte privind auditul entitatilor de interes public

15. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor Administratorului Fondului la data de 19 septembrie 2023 sa auditam situatiile financiare ale Fondului imobiliar de investitii alternative BT Property pentru exercitiile financiare 2023 – 2026. Durata totala neinterupta a angajamentului nostru este de doi ani, acoperind exercitiile financiare incheiate de la 31 decembrie 2023 pana la 31 decembrie 2024.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Administratorului Fondului, pe care l-am emis in aceeași data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul, 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a intocmit acest raport al auditorului independent este Claudiu Ghiurluc.

Claudiu Ghiurluc, Partener de Audit



Inregistrat in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF 3113



In numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
28 aprilie 2025



FONDUL IMOBILIAR DE INVESTITII ALTERNATIVE BT Property

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2024**

**Intocmite in conformitate cu Norma 39/2015 pentru aprobarea
Reglementarilor Contabile conforme cu Standardele Internationale de
Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si
supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din Sectorul
Instrumentelor si Investitiilor Financiare**

SITUAȚII FINANCIARE

Cuprins

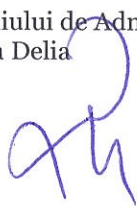
Raportul auditorului independent	-
Situația poziției financiare	3
Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global	4
Situația modificărilor capitalurilor proprii	5-6
Situația fluxurilor de trezorerie	7
Note la situațiile financiare	8-38

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

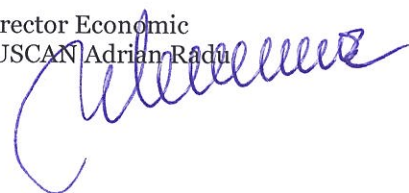
SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Nota	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2024 (RON)	31 Decembrie 2023 (RON)
Numerar si depozite bancare	3	1.515.838	2.600.925	7.539.931	12.938.562
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	4	33.861.666	15.924.440	168.431.313	79.217.717
Active imobiliare	5	6.953.310	5.916.100	34.586.459	29.430.231
Alte active financiare		546	-	2.712	-
Total Active		42.331.360	24.441.465	210.560.415	121.586.510
Datorii nefinanciare		-	-	-	-
Alte datorii nefinanciare		3.208	1.846	15.956	9.185
Datorii financiare		64.491	35.884	320.784	178.508
Total Datorii	6	67.699	37.730	336.740	187.693
Capital social	7	28.486.263	20.883.743	141.693.520	103.888.265
Prime de capital	7	13.777.398	3.519.992	68.530.155	17.510.552
Total Capitaluri		42.263.661	24.403.735	210.223.675	121.398.817
Total Datorii si Capitaluri Proprii		42.331.360	24.441.465	210.560.415	121.586.510

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia



Director Economic
VUSCAN Adrian Radu



SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	Nota	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2024 (RON)	31 Decembrie 2023 (RON)
Venituri din dobanzi	8	157.891	78.297	785.446	387.298
Venituri din dividende		100.468	-	499.789	-
Castig/(Pierdere) net(a) privind activele financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	11	8.713.967	3.277.712	43.348.502	16.213.204
Castig/Pierdere neta din diferențe de curs valutar		(15.961)	(56.218)	(79.398)	(278.085)
Alte venituri financiare		36.319	74.760	180.672	369.799
Venituri din chirii	9	554.506	505.049	2.758.445	2.498.226
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi așteptate pentru active financiare		464	17	2.309	84
Total venituri/ cheltuieli financiare		9.547.654	3.879.617	47.495.765	19.190.526
Cheltuieli cu onorariile depozitarului și administratorului	10	(580.241)	(383.100)	(2.886.465)	(1.895.004)
Cheltuieli cu onorariile de intermediere și alte costuri de tranzacționare		(69.195)	(30.711)	(344.216)	(151.913)
Alte cheltuieli generale		(38.292)	(77.769)	(190.494)	(384.686)
Total cheltuieli		(687.728)	(491.580)	(3.421.175)	(2.431.603)
Profit/pierdere neta a exercitiului		8.859.926	3.388.037	44.074.590	16.758.923
Elementele care pot fi reclasificate ulterior în profit sau pierdere:					
Diferențe de curs valutar din conversia în moneda de prezentare		-	-	(4.430)	95.205
Profitul/Pierdere globală al exercitiului		8.859.926	3.388.037	44.070.160	16.854.128

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

În moneda funcțională EUR

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 Ianuarie 2023	7	16.000.000	15.698	-	16.015.698
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	3.388.037	3.388.037
Rezultat global total		-	-	3.388.037	3.388.037
Repartizare profit in prime de capital		-	3.388.037	(3.388.037)	-
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-	-	-	-
Subscriere unitati de fond		4.883.743	116.257	-	5.000.000
Sold la 31 Decembrie 2023	7	20.883.743	3.519.992	-	24.403.735
Sold la 1 Ianuarie 2024	7	20.883.743	3.519.992	-	24.403.735
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	8.859.926	8.859.926
Rezultat global total		-	-	8.859.926	8.859.926
Repartizare profit in prime de capital		-	8.859.926	(8.859.926)	-
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-	-	-	-
Subscriere unitati de fond		7.602.520	1.397.480	-	9.000.000
Sold la 31 Decembrie 2024	7	28.486.263	13.777.398	-	42.263.661

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

În moneda funcțională RON

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 Ianuarie 2023	7	79.158.400	77.664	-	79.236.064
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	16.758.924	16.758.924
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	95.204	95.204
Rezultat global total		-	-	16.854.128	16.854.128
Repartizare profit in prime de capital		-	16.854.128	(16.854.128)	-
Diferente din conversie		572.432	7.162	-	579.594
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-	-	-	-
Subscriere unitati de fond		24.157.432	571.599	-	24.729.031
Sold la 31 Decembrie 2023	7	103.888.264	17.510.553	-	121.398.817
Sold la 1 Ianuarie 2024	7	103.888.264	17.510.553	-	121.398.817
Profit/pierdere neta a exercitiului		-	-	44.074.590	44.074.590
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	(4.430)	(4.430)
Rezultat global total		-	-	44.070.160	44.070.160
Repartizare profit in prime de capital		-	44.070.160	(44.070.160)	-
Diferente din conversie		(14.242)	(2.467)	-	(16.709)
Rascumparari si anulari de unitati de fond		-	-	-	-
Subscriere unitati de fond		37.819.498	6.951.909	-	44.771.407
Sold la 31 Decembrie 2024	7	141.693.520	68.530.155	-	210.223.675

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Flux de Numerar	Nota	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2024 (RON)	31 Decembrie 2023 (RON)
Incasari de la clienti		592.535	581.821	2.947.625	2.877.978
Incasari din depozite bancare pe termen scurt		(974.928)	(428.887)	(4.849.877)	(2.121.490)
Plati de obligatii fiscale		(36.325)	(74.760)	(180.702)	(369.800)
Flux de numerar din activitatea de Exploatare					
Dobanzi primite		235.986	74.729	1.173.937	369.645
Dividende primite		-	-	-	-
Incasari din vanzari de investitii		86.709.817	32.771.609	431.346.655	162.104.765
Achizitii de investitii		(96.006.743)	(38.238.755)	(477.595.145)	(189.148.003)
Incasari din depozite bancare pe termen lung		-	-	-	-
Alte plati pentru cheltuieli operationale		(621.476)	(405.957)	(3.091.593)	(2.008.069)
Flux de numerar net din activitati de exploatare		(10.101.134)	(5.720.200)	(50.249.100)	(28.294.974)
Flux de numerar din activitati de Finantare					
incasari din emisiunea de instrumente de capitaluri proprii		9.000.000	5.000.000	44.771.400	24.732.500
Plati din rascumparari de instrumente de capitaluri proprii		-	-	-	-
Flux de numerar net din activitati de finantare		9.000.000	5.000.000	44.771.400	24.732.500
Efecte ale diferentelor de curs asupra numerarului și echivalentelor de numerar		15.583	(7.952)	76.759	30.777
Crestere / descrestere neta a numerarului		(1.085.551)	(728.152)	(5.400.941)	(3.531.697)
Numerar si echivalent de numerar la inceputul anului	3	2.601.452	3.329.604	12.941.184	16.472.881
Numerar si echivalent de numerar la sfarsitul anului	3	1.515.901	2.601.452	7.540.243	12.941.184

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia

Director Economic
VUSCAN Adrian Radu

1. INFORMATII GENERALE

Fondul imobiliar de investitii alternative BT PROPERTY („Fondul), autorizat de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara („ASF) prin autorizatia nr. 166 din data de 11 august 2021, este inregistrat in Registrul ASF cu numarul CSC09FIAIP/120003 din 11 august 2021 si este administrat de BT Asset Management SAI S.A. („Administrator), Administrator de Fonduri de Investitii Alternative, autorizata de ASF prin Autorizatia nr.30/01.02.2018, inregistrata in Registrul public al ASF cu numarul PJR071AFIAA/120003.

Sediul social al Administratorului este in Municipiul Cluj-Napoca, Strada Emil Racovita, numarul 22, etaj I + mansarda, judetul Cluj, Romania. Fondul este operational incepand cu data de 15 septembrie 2021.

Banca Transilvania SA, in calitate de Societate mama a Administratorului Fondului, intocmeste situatii financiare anuale consolidate ale celui mai mare grup de entitati din care face parte Administratorul Fondului, iar copii ale situatiilor financiare consolidate pot fi obtinute de pe site-ul www.bancatransilvania.ro/actionari/rezultate-financiare/. Banca TransilvaniaSA are sediul social in: Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr.30-36, jud. Cluj.

Depozitarul activelor Fondului este societatea BRD-Groupe Societe Generale („Depozitar), autorizata de catre CNVM prin Decizia nr. 4338/09.12.2003, numar de inregistrare in Registrul ASF PJR10DEPR/400007.

Fondul imobiliar de investitii alternative BT Property este un fond de investitii alternative de tip deschis, denominat in Euro, destinat investitorilor profesionali si este incadrat in categoria fondurilor de investitii alternative specializate in investitii imobiliare.

Obiectivele Fondului imobiliar de investitii alternative BT Property urmaresc cresterea valorii capitalului investit si distributia castigului acumulat de Fond, in vederea obtinerii unor rentabilitati superioare ratei inflatiei.

In conformitate cu politica de investitii si cu strategia investitionala a acestuia, Fondul are un grad de risc ridicat.

2. SUMARUL POLITICILOR CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile adoptate in intocmirea acestor situatii financiare sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate consecvent pentru toate perioadele prezentate, daca nu este mentionat altfel. Aceste situatii financiare sunt intocmite avand la baza principiul continuitatii activitatii.

În plus, Fondul a adoptat de asemenea documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023. Amendamentele prevăd prezentarea de politici contabile „semnificative” (eng. „material” mai degrabă decât „significant”). Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine.

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Declaratie de conformitate

Situatiile financiare ale Fondului au fost intocmite in conformitate cu Norma nr. 39 din 28 decembrie 2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor si investitiilor financiare, cu modificarile si completarile ulterioare („Norma ASF 39/2015). Situatiile financiare au fost intocmite in baza costului istoric, cu exceptia activelor financiare detinute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere si a investitiilor imobiliare, care au fost evaluate la valoarea justa.

2.2 Rationament profesional, estimari si ipoteze contabile semnificative

Intocmirea situatiilor financiare ale Fondului prevede ca Administratorul sa aplice rationamentul profesional, estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate recunoscute in situatiile financiare si in prezentarea datoriilor contingente. Totusi, incertitudinile cu privire la aceste ipoteze si estimari pot duce la rezultate care ar putea necesita o ajustare semnificativa a valorii contabile a activelor sau datoriilor afectate in perioadele viitoare.

Continuitatea activitatii

Conducerea Administratorului Fondului a efectuat o evaluare a capacitatii acestuia de a-si continua activitatea si considera ca Fondul detine resursele pentru a-si continua activitatea in viitorul apropiat. De asemenea, conducerea nu are cunostinta de incertitudini semnificative care pot pune sub semnul intrebării capacitatea Fondului de a-si continua activitatea. Astfel, managementul a concluzionat ca aceste situatii financiare continua sa fie intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

Valoarea justa a instrumentelor financiare si recunoasterea initiala

Recunoasterea initiala a activelor si datoriilor financiare este facuta la valoarea justa, ulterior aceasta fiind reevaluata zilnic. Acolo unde valorile juste ale activelor financiare si datoriilor financiare inregistrate in situatia pozitiei financiare nu pot fi obtinute de pe pietele active, ele sunt determinate utilizand alte tehnici de evaluare.

Clasificarea unitatilor de fond emise de catre Fond drept instrumente de capital

Fondul clasifica unitatile de fond emise drept instrumente de capital tinand cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare punctele 32.16 A - B si considera ca unitatile de fond indeplinesc toate conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizeaza periodic clasificarea unitatilor de fond, tinand cont de faptul ca exista diferente între valoarea activului net determinat conform prevederilor Prospectului de emisiune si valoarea activului net determinat conform IFRS. Sumele rascumparate de catre investitori sunt determinate pe baza valorii unitare a activului net calculata in baza prevederilor Prospectului de emisiune, valoarea rascumpararilor nefiind substantial diferita de valoarea determinata conform valorii activului net conform IFRS. Mai multe detalii sunt incluse in Nota 2.9 a acestor situatii financiare.

2.3 Conversia in moneda straina

(a) Moneda functionala si de prezentare

Moneda functionala a Fondului este („EUR”), care este moneda de dominare a emisiunii de unitati de fond al Fondului. Performantele Fondului sunt evaluate si lichiditatea sa este administrata in EUR. Asadar, EUR este considerata moneda care reprezinta cel mai fidel efectele economice ale tranzactiilor, evenimentelor si conditiilor care se afla la baza activitatii Fondului. Moneda de prezentare a Fondului este leul romanesc („RON”), iar informativ Fondul a prezentat situatiile financiare si in moneda functionala EUR.

(b) Evaluarea tranzactiilor si soldurilor

Tranzactiile in valuta straina sunt transformate in moneda functionala la ratele de schimb valabile la data tranzactiilor. Diferentele de curs rezultate din incheierea acestor tranzactii exprimate in moneda straina sunt evidentiata in situatia profitului sau pierderii la data tranzactiilor folosind rata cursului de schimb de la aceasta data.

Activele si datoriile monetare inregistrate in devize la data intocmirii situatiei pozitiei financiare sunt transformate in moneda functionala la cursul comunicat de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) din ziua respectiva.

Diferentele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului si echivalentelor de numerar sunt raportate in cadrul Situatiei profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global ca parte a castigului sau pierderii inregistrat in „Castig/(pierdere) net(a) privind diferentele de curs valutar, iar pentru instrumentele financiare clasificate drept Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere diferentele de conversie sunt inregistrate in cadrul „Castig/(pierdere) net(a) privind active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere.

In ceea ce priveste conversia din moneda functionala in moneda de prezentare, Societatea a analizat prevederile standardelor de raportare financiara relevante in acest sens, inclusiv optiunile referitoare la conversia elementelor de capitaluri proprii, avand in vedere ca in aceasta situatie standardele nu prevad o abordare specifica.

În urma analizei, Societatea a concluzionat ca abordarea descrisă în continuare este una adecvată pentru Fond, fiind aplicată consecvent de la un exercițiu financiar la altul: la sfârșitul exercitiului financiar, elementele poziției financiare se exprimă în moneda de prezentare RON utilizând cursul de evaluare de la sfârșitul anului, iar pentru elementele rezultatului global se utilizează cursul mediu anual. Elementele recunoscute în capitalul propriu în cursul exercitiului financiar sunt convertite folosind cursul de închidere, iar diferențele de conversie rezultate sunt evidențiate în mișcarea capitalurilor proprii.

Ratele de schimb ale principalei monede străine au fost:

<u>Moneda</u>	<u>Curs de schimb 2024</u>	<u>Curs de schimb 2023</u>	<u>Majorare / (diminuare) %</u>
EUR	4.9741	4.9746	-0.01%
GBP	5.9951	5.7225	4.76%
USD	4.7768	4.4958	6.25%

<u>Moneda</u>	<u>Curs mediu 2024</u>	<u>Curs mediu 2023</u>	<u>Majorare / (diminuare) %</u>
EUR	4.9746	4.9465	0.57%
GBP	5.8769	5.6869	3.34%
USD	4.5984	4.5743	0.53%

Prezentarea situațiilor financiare

Situațiile financiare sunt prezentate în conformitate cu IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”. Fondul a adoptat o prezentare bazată pe lichiditate în cadrul Situației poziției financiare și o prezentare a veniturilor și cheltuielilor în funcție de natura lor în cadrul Situației profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt mai relevante decât alte metode care ar fi fost permise de IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”.

Fondul a adoptat de asemenea documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine și nu au avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

Amendamentele prevăd prezentarea de politici contabile „semnificative” (eng. „material” mai degrabă decât „significant”). Amendamentele oferă de asemenea îndrumări privind aplicarea semnificației în prezentarea politicilor contabile, ajutarea entităților în oferirea de informații utile, specifice entităților, cu referire la politicile contabile, de care utilizatorii au nevoie pentru a înțelege alte informații din situațiile financiare.

2.5. Standardele noi/revizuite și interpretări

Standarde contabile IFRS noi și amendamente la standardele existente, care sunt în vigoare în anul curent
În anul în curs, Fondul a aplicat o serie de amendamente la Standardele de Contabilitate IFRS emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) și adoptate de Uniunea Europeană care au intrat obligatoriu în vigoare pentru perioada de raportare care începe cu sau după 1 ianuarie 2024. Adoptarea acestora nu a avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

Standard	Titlu
Amendamente la IAS 1	Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung și datorii pe termen lung cu indicatori financiari
Amendamente la IAS 7 și IFRS 7	Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii
Amendamente la IFRS 16	Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback

Standarde de contabilitate IFRS noi și amendamente la standardele existente emise și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării acestor situații financiare, Fondul nu a aplicat următoarele Standarde de Contabilitate IFRS modificate care au fost emise de IASB și adoptate de UE, dar nu au intrat încă în vigoare.

Standard	Titlu	Data intrării în vigoare stabilită de IASB
Amendamente la IAS 21	Lipsa convertibilității	1 ianuarie 2025

Standarde de contabilitate IFRS noi și amendamente la standardele existente emise, dar care nu au fost încă adoptate de UE

În prezent, IFRS astfel cum au fost adoptate de UE nu diferă semnificativ de IFRS adoptate de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB), cu excepția următoarelor standarde noi și amendamente la standardele existente, care nu au fost adoptate de UE la data autorizării prezentelor situații financiare:

Standard	Titlu	Stadiu adoptare UE
Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7	Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2026)	Nu au fost încă adoptate de UE
Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7	Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale	Nu au fost încă adoptate de UE
Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7	Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS - Volumul 11 (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2026)	Nu au fost încă adoptate de UE
IFRS 18	Prezentare și dezvăluire de informații în situațiile financiare (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2027)	Nu au fost încă adoptate de UE
IFRS 19	Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat (data intrării în vigoare stabilită de IASB: 1 ianuarie 2027)	Nu au fost încă adoptate de UE
IFRS 14	Conturi de amânare aferente activităților reglementate (data intrării în vigoare stabilită de: 1 ianuarie 2016)	Comisia Europeană a decis să nu înceapă procesul de aprobare al acestui standard interimar și să aștepte standardul final.
Amendamente la IFRS 10 și IAS 28	Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia și amendamentele ulterioare (data intrării în vigoare a fost amânată pe perioadă nedeterminată de IASB, dar este permisă aplicarea anticipată)	Procesul de aprobare a fost amânat pe o perioadă nedeterminată până la finalizarea proiectului de cercetare privind metoda punerii în echivalență.

Fondul anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului în viitor.

Contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare ale cărei principii nu au fost adoptate de UE rămâne nereglementată. Conform estimărilor Fondului, folosirea contabilității de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare conform IAS 39: Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare nu ar afecta semnificativ situațiile financiare, dacă este aplicată la data bilanțului.

2.5 Active si datorii financiare

Recunoasterea initiala

Activele financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere sunt inregistrate initial la valoarea justa. Toate celelalte instrumente financiare sunt inregistrate initial la valoarea justa ajustata pentru costurile de tranzactionare. Valoarea justa la recunoasterea initiala este cel mai bine reprezentata de pretul tranzactiei. Un castig sau o pierdere la recunoasterea initiala se inregistreaza numai in cazul in care exista o diferenta intre valoarea justa si pretul tranzactiei, care poate fi evidentiata prin alte tranzactii curente de piata observabile din acelasi instrument sau printr-o tehnica de evaluare a carei intrari includ numai date din pietele observabile. Dupa recunoasterea initiala, o pierdere de credit asteptata este recunoscuta pentru activele financiare masurate la cost amortizat si pentru investitiile in instrumente de datorie masurate la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global, rezultand o pierdere contabila imediata.

Toate achizitiile si vanzarile de active financiare care necesita livrare in termenul stabilit de reglementare sau de conventia de piata (cumparari si vanzari „in mod regulat”) sunt inregistrate la data tranzactiei, data la care Fondul se angajeaza sa livreze un activ financiar. Toate celelalte achizitii sunt recunoscute atunci cand Fondul devine parte la dispozitiile contractuale ale instrumentului.

Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau pentru a transfera un pasiv intr-o tranzactie ordonata intre participantii la piata la data evaluarii. Cea mai buna dovada a valorii juste este pretul pe o piata activa. O piata activa este una in care tranzactiile pentru activ sau datorie au loc cu o frecventa si un volum suficient pentru a furniza informatii de stabilire a preturilor in mod continuu. Valoarea justa a instrumentelor financiare tranzactionate pe o piata activa este evaluata ca produs al pretului cota pentru fiecare activ sau pasiv individual si cantitatea detinuta de entitate. Acesta este cazul chiar daca volumul zilnic de tranzactionare al unei piete nu este suficient pentru a absorbi cantitatea detinuta si plasarea comenzilor pentru a vinde pozitia intr-o singura tranzactie ar putea afecta pretul cota.

Costurile de tranzactionare sunt costuri incrementale care pot fi atribuite direct achizitiei, emiterii sau cesionarii unui instrument financiar. Un cost incremental este unul care nu ar fi fost suportat daca tranzactia nu ar fi avut loc. Costurile de tranzactionare includ comisioanele si comisioanele platite agentilor (inclusiv angajatii care actioneaza ca agenti de vanzari), consilierii, brokerii si distribuitorii, cotizatiile agentilor de reglementare si bursele de valori mobiliare si transferul impozitelor si taxelor. Costurile de tranzactionare nu includ primele sau reducerile datorate, costurile de finantare sau costurile administrative interne sau de detinere.

Clasificarea si masurarea ulterioara - categorii de masurare

Conform IFRS 9, activele financiare se clasifica in urmatoarele categorii:

- Active financiare recunoscute la valoarea justa prin profit si pierdere („FVTPL”)
- Active financiare evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global („FVOCI”)
- Active financiare evaluate la cost amortizat („AC”).

Clasificarea si masurarea ulterioara a activelor financiare de datorie depinde de:

- (i)modelul de afaceri al Fondului pentru gestionarea portofoliului de active aferent si
- (ii)caracteristicile fluxului de numerar ale activului.

(i)Active financiare - clasificare si masurare ulterioara - model de afaceri

Modelul de afaceri poate fi de tipul:

Colectarii fluxurilor de numerar contractuale: conform acestui model se clasifica activele financiare care sunt detinute in vederea colectarii fluxurilor de numerar (de exemplu: obligatiuni si titluri de stat precum si depozite bancare).

Acestea se evalueaza la cost amortizat si intra in calculul periodic de provizionare. Activele clasificate in aceasta categorie pot fie pastrate pana la scadenta, fie sunt posibile si vanzari cu „frecventa rara”, atunci cand profilul de risc al instrumentelor respective a crescut si nu mai corespunde politicii de investitie a Fondului. O crestere a frecventei vanzarilor intr-o anumita perioada nu este contrara acestui model de afacere, daca Fondul poate explica motivele ce au condus la aceste vanzari si poate demonstra ca vanzarile nu reflecta o modificare a modelului de afacere actual.

Colectarii fluxurilor de numerar contractuale si destinat vanzarii: in cadrul acestui model se clasifica activele financiare detinute atat in scop de colectare a fluxurilor de numerar dar care pot sa fie si vandute, de exemplu in vederea atingerii unor nevoi de lichiditate sau pentru mentinerea unui anumit nivel de randament al dobanzii pe portofoliu. Acestea se evalueaza la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global (rezerve) si ele pot fi sub forma titlurilor de stat, obligatiunilor si actiunilor.

Alte modele de afaceri, incluzand: maximizarea fluxurilor de numerar prin vanzare, tranzactionare, administrarea activelor pe baza valorii juste, instrumente financiare cumparate in vederea vanzarii sau tranzactionarii si care se evalueaza prin contul de profit si pierdere (titluri de tranzactie, actiuni tranzactionate, unitati de fond etc.). Managementul acestui portofoliu se face pe baza evolutiei valorii de piata a activelor respective si include vanzari si cumparari frecvente in scop de maximizare a profitului, activele fiind desemnate drept FVTPL.

Modelul de afaceri este determinat pentru un grup de active (la nivel de portofoliu) pe baza tuturor dovezilor relevante despre activitatile pe care Fondul se angajeaza sa le efectueze pentru a atinge obiectivul stabilit pentru portofoliul disponibil la data evaluarii. Factorii considerati de Fond in determinarea modelului de afaceri includ scopul si compozitia unui portofoliu, experienta trecuta cu privire la modul in care au fost colectate fluxurile de trezorerie pentru activele respective, modul in care sunt evaluate si gestionate riscurile, modul de evaluare a performantei activelor si modul in care managerii sunt compensati.

(ii) Active financiare - clasificarea si masurarea ulterioara - caracteristicile fluxului de numerar

In cazul in care modelul de afacere al Fondului presupune detinerea activelor pentru a colecta fluxuri de trezorerie contractuale Fondul evalueaza daca fluxurile de trezorerie reprezinta numai plati de capital si dobanda („SPPI). La realizarea acestei evaluari, Fondul analizeaza daca fluxurile de trezorerie contractuale sunt compatibile cu un aranjament pe baza de imprumut, adica dobanda include exclusiv riscul de credit, valoarea in timp a banilor, alte riscuri de creditare de baza si marja de profit.

In cazul in care termenii contractuali introduc expunerea la risc sau volatilitate, ce este incompatibila cu un acord de imprumut de baza, activul financiar este clasificat si masurat la FVTPL. Evaluarea SPPI se efectueaza la recunoasterea initiala a unui activ si nu este ulterior reevaluat.

Active financiare evaluate la cost amortizat

Pe baza modelului de afaceri si a caracteristicilor fluxului de numerar, Fondul clasifica investitiile in depozite ca fiind contabilizate la cost amortizat. Titlurile de creanta sunt inregistrate la cost amortizat daca sunt detinute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale si atunci cand fluxurile de numerar respective reprezinta SPPI si daca nu sunt desemnate in mod voluntar la FVTPL pentru a reduce in mod semnificativ o nepotrivire contabila.

Costul amortizat este suma la care instrumentul financiar a fost recunoscut la recunoasterea initiala, minus rambursarile de capital, plus dobanda acumulata si pentru activele financiare minus orice provizion pentru pierderile de credit asteptate. Dobanda acumulata include amortizarea costurilor tranzactiei amanate la recunoasterea initiala si a oricarei prime sau a unei reduceri la scadenta, utilizand metoda dobanzii efective. Veniturile din dobanzi incasate si cheltuielile cu dobanzile acumulate, inclusiv cuponul acumulat si discountul sau prima amortizata (inclusiv onorariile amanate la achizitie, daca exista) nu sunt prezentate separat si sunt incluse in valorile contabile ale elementelor aferente din situatia pozitiei financiare.

Investitii in titluri de capital

Activele financiare care indeplinesc definitia capitalului propriu din perspectiva emitentului, adica instrumentele care nu contin o obligatie contractuala de plata in numerar si care reprezinta un interes rezidual in activele nete ale emitentului, sunt considerate ca investitii in titluri de capital de catre Fond.

Investitiile in titluri de capital sunt evaluate la FVTPL, cu exceptia cazului in care Fondul alege la recunoasterea initiala sa desemneze irevocabil investitii de capital in FVOCI. Politica Fondului este de a desemna investitii in capital ca FVOCI atunci cand aceste investitii sunt detinute in scopuri strategice, altele decat pentru a genera profituri din investitii. Atunci cand sunt clasificate ca FVOCI, castigurile si pierderile din valoarea justa sunt recunoscute in alte elemente ale rezultatului global si nu sunt reclasificate ulterior in contul de profit sau pierdere, inclusiv in ceea ce priveste vanzarea. Pierderile din depreciere si reversarile acestora, daca exista, nu se masoara separat de alte modificari ale valorii juste. Dividendele continua sa fie recunoscute in profit sau pierdere atunci cand dreptul Fondului de a primi plati este stabilit, cu exceptia cazului in care reprezinta o recuperare a unei investitii si nu o rentabilitate a unei astfel de investitii.

La data de 31 decembrie 2024, Fondul detine active financiare la cost amortizat – depozite bancare si active financiare la valoare justa prin contul de profit si pierdere de natura investitiilor in titluri de capital (actiuni).

Reclasificarea activelor financiare

Instrumentele financiare sunt reclasificate numai atunci cand se modifica modelul de afaceri pentru gestionarea portofoliului in ansamblu. Reclasificarea are un efect potential si are loc de la inceputul primei perioade de raportare care urmeaza dupa modificarea modelului de afaceri. Fondul nu si-a modificat modelul de afaceri in perioada curenta si nu a efectuat nicio reclasificare.

Deprecierea activelor financiare - pierderi de credit asteptate

Fondul evalueaza, in perspectiva, pierderile de credit asteptate („ECL”) pentru instrumentele de datorie masurate la cost amortizat si evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global la fiecare data de raportare. Masurarea ECL reflecta: (i) o suma impartiala si ponderata cu probabilitate ce este determinata prin evaluarea unei game de rezultate posibile, (ii) valoarea in timp a banilor si (iii) toate informatiile rezonabile si suportabile disponibile fara costuri si eforturi nejustificate la sfarsitul fiecarei perioade de raportare, despre evenimentele trecute, conditiile actuale si previziunile privind conditiile viitoare.

Instrumentele de tipul depozitelor masurate la cost amortizat, sunt prezentate in situatia pozitiei financiare, nete de ECL.

Fondul considera un model de depreciere in trei stadii, bazat pe modificarile calitatii activului de la recunoasterea initiala. Un instrument financiar care nu este depreciat la recunoasterea initiala este clasificat in stadiul 1. Activele financiare din stadiul 1 au valoarea ECL masurata la o suma egala cu partea ECL determinat pe durata de viata care rezulta din evenimentele implicite posibile in urmatoarele 12 luni sau pana la maturitate contractuala, daca este mai scurta („ECL de 12 luni).

In cazul in care Fondul identifica o crestere semnificativa a riscului de credit („SICR) de la recunoasterea initiala, activul este transferat in stadiul 2, iar valoarea sa ECL este masurata pe baza duratei de viata a ECL, adica pana la scadenta contractuala, daca exista („Lifetime ECL). In cazul in care Fondul stabileste ca un activ financiar este depreciat, activul este transferat in stadiul 3, iar valoarea sa ECL este masurata pe intreaga durata de viata.

Active financiare - derecunoastere

Fondul derecunoaste activele financiare atunci cand (a) activele sunt rascumparate sau drepturile la fluxurile de trezorerie din active au expirat altfel sau (b) Fondul a transferat drepturile la fluxurile de trezorerie din activele financiare sau a intrat intr-un contract de transfer (i) transferand, de asemenea, in mod substantial toate riscurile si avantajele proprietatii asupra activelor sau (ii) nu transfera si nici nu retine in mod substantial toate riscurile si avantajele activului, dar nu mentine controlul. Controlul este retinut in cazul in care contrapartea nu are capacitatea practica de a vinde activul in intregime catre o terta parte neafiliata fara a fi nevoie sa impuna restrictii asupra vanzarii.

Investitii imobiliare

Investițiile imobiliare sunt proprietati (terenuri sau clădiri - sau o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute de Fond în baza unui contract de vânzare-cumpărare cu scopul de a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele.

Fondul recunoaște investiția imobiliară ca activ atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate proprietății să revină Fondului, iar costul proprietății poate fi evaluat în mod fiabil.

Fondul evaluează investiția imobiliară inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție.

IAS 40 permite entităților să aleagă între un model de valoare justă și un model de cost. Fondul a ales modelul de valoare justă pentru măsurarea ulterioară recunoașterii inițiale pentru investițiile imobiliare și folosește acest model pentru toate investițiile imobiliare din portofoliu.

Modelul valorii juste

Investiția imobiliară este reevaluată la valoarea justă, care este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție ordonată între participanții de pe piață la data evaluării.

Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorii juste a investițiilor imobiliare sunt incluse în profitul sau pierderea netă pentru perioada în care apar.

Valoarea justă reflectă starea reală a pieței și circumstanțele la data bilanțului. Cea mai bună dovadă a valorii juste este, în mod normal, dată de prețurile curente pe o piață activă pentru proprietăți similare în aceeași locație și stare și care fac obiectul unor contracte similare. În absența unor astfel de informații, Fondul poate lua în considerare prețurile curente pentru proprietăți de altă natură sau care fac obiectul unor condiții diferite, prețurile recente pe piețele mai puțin active cu ajustări pentru a reflecta modificările condițiilor economice și previziunile actualizate ale fluxurilor de numerar bazate pe estimări fiabile ale fluxurilor de numerar viitoare.

Există o prezumție conform căreia Fondul va fi capabil să determine valoarea justă a unei investiții imobiliare în mod fiabil pe o bază continuă. Cu toate acestea:

- Dacă Fondul stabilește că valoarea justă a unei investiții imobiliare în construcție nu poate fi determinată în mod credibil, dar se așteaptă ca valoarea justă a proprietății să fie determinată în mod fiabil când construcția este finalizată, Fondul măsoară cea investiție imobiliară în curs de construcție la cost până când valoarea sa justă devine determinabil în mod fiabil sau construcția este finalizată.

- Dacă Fondul stabilește că valoarea justă a unei investiții imobiliare (altă decât o investiție imobiliară în curs de construcție) nu este determinabilă în mod credibil pe o bază continuă, Fondul evaluează cea investiție imobiliară utilizând modelul costului din IAS 16. Valoarea reziduală a investiției imobiliare este zero. Fondul aplică IAS 16 până la cedarea investiției imobiliare.

În cazul în care o proprietate a fost evaluată anterior la valoarea justă, aceasta este evaluată în continuare la valoarea justă până la cedare, chiar dacă tranzacțiile de piață comparabile devin mai puțin frecvente sau prețurile pieței devin mai puțin disponibile.

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent retrasă din utilizare și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedarea sa. Câștigul sau pierderea din cedare se calculează ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului și sunt recunoscute ca venit sau cheltuială în contul de profit și pierdere. Compensația de la terți se recunoaște atunci când devine creabilă.

Imobilele nu sunt ocupate de proprietar, scopul acestor Investiții imobiliare fiind închirierea sau vânzarea, după caz. Investițiile imobiliare sunt evaluate cel puțin odată pe an de un evaluator independent.

Valoarea Investițiilor imobiliare este determinată de către un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property poate investi cel puțin 75% din activele sale în active imobiliare sau în acțiuni neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare ale societăților cu profil imobiliar, respectiv părți sociale ale societăților cu profil imobiliar 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.

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.

Datoriile financiare sunt recunoscute la valoarea lor justă la momentul recunoașterii inițiale.

2.6 Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar reprezinta disponibilitatile in conturi la banci precum si depozitele plasate la banci cu scadenta initiala mai mica de 3 luni. Numerarul si echivalentele de numerar sunt inregistrate la cost amortizat deoarece: (i) sunt detinute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale si aceste fluxuri de numerar reprezinta SPPI si (ii) nu sunt desemnate la FVTPL.

Depozitele bancare cu scadenta mai mare de 3 luni sunt recunoscute la cost amortizat si nu reprezinta numerar si echivalente de numerar.

In scopul intocmirii situatiei fluxurilor de numerar, numerarul si echivalentele de numerar cuprind conturile la banci si depozitele la banci cu scadenta initiala mai mica de 3 luni.

2.7 Datorii financiare si nefinanciare

Datoriile financiare sunt reprezentate de onorariile Depozitarului si Administratorului precum si datoriile cu privire la auditul financiar. Datoriile nefinanciare sunt reprezentate de datorii de forma taxelor fata de ASF. Fondul derecunoaste o datorie financiara cand obligatia aferenta datoriei este stinsa, anulata sau expirata.

2.8 Capital si unitati de fond

Clasificarea unitatilor de fond

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital cand:

- dau dreptul detinatorului la o cota parte proportionala din activele nete ale fondului in cazul lichidarii acestuia
- sunt incluse in clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente
- nu includ nicio obligatie contractuala de a livra numerar sau alte active financiare cu exceptia dreptului posesorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului
- toate unitatile de fond din clasa instrumentelor ce sunt subordonate tuturor celorlalte clase de instrumente au caracteristici identice
- fluxurile de trezorerie totale estimate atribuibile unitatilor de fond in decursul duratei de viata utile se bazeaza in principal pe profit sau pierdere, pe modificarea activelor nete recunoscute sau pe modificarea valorii juste a activelor nete recunoscute si nerecunoscute ale Fondului pe durata de viata utila a instrumentului.

Pe langa faptul ca unitatile de fond au toate caracteristicile de mai sus, Fondul nu trebuie sa mai aiba un alt instrument financiar sau contract care are:

- fluxuri de trezorerie totale bazate în principal pe profit sau pierdere, modificarea activelor nete recunoscute sau modificarea valorii juste a activelor nete recunoscute sau nerecunoscute ale Fondului
- efectul de a restrange cu mult sau de a stabili la o valoare fixă profitul rezidual al detinatorilor de acțiuni rascumparabile.

Fondul evaluează permanent clasificarea unitatilor de fond. Dacă unitatile de fond nu mai au toate caracteristicile sau nu mai îndeplinesc toate conditiile prezentate pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept datorii financiare și le va evalua la valoarea justă la data reclasificării, orice diferență față de valoarea contabilă anterioară fiind recunoscute în capitaluri proprii.

Dacă ulterior unitatile de fond rascumparabile au toate caracteristicile și îndeplinesc conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept instrumente de capitaluri proprii și le va evalua la valoarea contabilă a datorii la data reclasificării. Emiterea, achiziția sau anularea de unitati de fond sunt tratate și înregistrate în contabilitate drept tranzacții de capital. La emiterea unitatilor de fond, prețul încasat este inclus în capitalurile proprii.

Costurile de tranzacționare suportate de Fond pentru emiterea unitatilor de fond (instrumentelor proprii de capitaluri proprii) sunt contabilizate drept deducere din capitalurile proprii în măsura în care acestea reprezintă costuri incrementale direct atribuibile tranzacției de capitaluri proprii care, în caz contrar, ar fi fost evitate.

Instrumentele proprii de capital (unitatile de fond) care sunt rascumparate, sunt deduse din capitalurile proprii și contabilizate la valori egale cu prețul plătit, inclusiv orice costuri incrementale atribuibile direct. Politica Fondului este să nu păstreze unitati de fond în trezorerie, ci, mai degrabă, să le anuleze odată ce au fost rascumparate.

Emissione și rascumpararea unitatilor de fond

Emissione de unitati a Fondului este continuă. Emisione de unitati de fond ale Fondului este denumită în EURO. La achiziția unitatilor de fond, prețul de emisie va fi plătit integral de către investitor.

Investitorii Fondului au libertatea de a se retrage la orice moment doresc și pot rascumpara orice număr de unitati de fond din cele deținute. La rascumpararea unitatilor de fond, investitorii nu plătesc comision de rascumparare.

Indiferent de momentul din zi la care este creditat contul colector al Fondului (în cazul operațiunii de cumpărare de unitati de fond), respectiv este înregistrată cererea de rascumparare (în cazul operațiunii de rascumparare de unitati de fond) prețul de cumpărare, respectiv prețul de rascumparare este același, iar unitatile de fond se emit, respectiv se anulează în aceeași zi. Pentru operațiunile efectuate într-o zi, Fondul lucrează cu un singur preț de emisie, respectiv preț de rascumparare.

Din punctul de vedere al Fondului, notiunea de zi lucrătoare reprezintă orice zi calendaristică cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale. Astfel, orice operațiune de cumpărare și/sau rascumparare de unitati de fond înregistrată într-o zi nelucrătoare, va fi considerată ca fiind efectuată în ziua lucrătoare următoare.

2.9 Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi aferente instrumentelor financiare sunt recunoscute în rezultatul exercitiului, iar aceste venituri sunt aferente disponibilităților bănești la bănci (conturi curente și depozite).

2.10 Venituri din dividende

Dividendele sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii atunci când este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste venituri.

2.11 Castig sau pierdere netă privind activele financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere

Acest element include modificari ale valorii juste a activelor financiare detinute in vederea tranzactionarii si include venitul din dobanzi generate de acestea.

Castigurile si pierderile nerealizate includ modificarile valorii juste a instrumentelor financiare pentru perioada de raportare, din momentul reversarii castigurilor si pierderilor nerealizate ale perioadei anterioare pentru instrumentele financiare realizate in timpul perioadei de raportare.

Castigurile si pierderile realizate la cedarea instrumentelor financiare clasificate ca fiind la valoarea justa prin profit sau pierdere se calculeaza folosind identificarea specifica a costurilor individuale. Acestea reprezinta diferenta dintre valoarea contabila a unui instrument si valoarea de vanzare.

2.12 Venituri din chirii

Veniturile din chirii se refera la chiriile de incasat in conformitate cu contractele de inchiriere si sunt inregistrate la data emiterii facturilor in moneda de emisiune a Fondului.

2.13 Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare

Cu exceptia cazului in care sunt incluse in calculul dobanzii efective, cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajament. Principalele cheltuieli cu onorariile ale Fondului sunt reprezentate de comisionul de administrare, comisionul de custodie si onorariile de audit.

Comisionul de administrare este calculat conform procentului inclus in Prospectul de emisiune a Fondului in timp ce comisionul de custodie este calculat conform comisionului includ in contractul de custodie.

Onorariile de audit sunt incluse la „Cheltuieli cu onorariile si alte costuri de tranzactionare”.

3. NUMERAR SI DEPOZITE BANCARE

<u>Numerar si depozite bancare</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (RON)</u>
Conturi curente la banci	14.907	125.530	74.148	624.460
Depozite pe termen scurt	1.500.994	2.475.922	7.466.095	12.316.724
Subtotal numerar si echivalente de numerar - fluxuri de trezorerie	1.515.901	2.601.452	7.540.243	12.941.184
Depozite pe termen lung	-	-	-	-
Ajustare de valoare depozite bancare si numerar	(63)	(527)	(312)	(2.622)
Numerar si depozite bancare	1.515.838	2.600.925	7.539.931	12.938.562

Numerarul si echivalentele de numerar folosite in situatia fluxurilor de trezorerie sunt reprezentate de conturile curente la banci si depozite bancare pe termen scurt. La 31 Decembrie 2024 si 31 Decembrie 2023 sumele prezentate in cadrul pozitiei financiare privind numerar si echivalente de numerar sunt curente si clasificate in stadiul 1 de depreciere conform IFRS 9 Instrumente Financiare.

Depozitele pe termen scurt la 31 Decembrie 2024 reprezinta depozite in EUR si RON cu scadenta contractuala mai mica de 3 luni constituite in banci din Romania de prim rang, plasate in urma analizei indicatorilor financiari (privind capitalul, activele, profitabilitatea si lichiditatea), grupului din care acestea fac parte, a rating-ului de credit acordat de agentile de rating, atat bancii, cat si societatii mama, daca este cazul.

Numerarul si echivalentele de numerar contin conturile curente la banci si depozitele pe termen scurt. Prezentarea a fost efectuata astfel in vederea reconcilierii cu numerarul considerat in calculul fluxurilor de trezorerie.

Rating-urile aferente bancilor la care Fondul detine conturi curente si depozite sunt:

<u>Banca</u>	<u>31 Decembrie 2024(EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2023(EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024(RO)</u>	<u>31 Decembrie 2023(RO)</u>	<u>Rating Fitch/Moody's 2024</u>	<u>Rating Fitch/Moody's 2023</u>
Banca Transilvania	1.514.709	2.601.354	7.534.312	12.940.695	BBB	BB+/Baa3
BRD-Groupe Societe Generale	1.192	98	5.931	489	BBB+/Baa1	BBB+/Baa1
Pierderi asteptate din risc de credit (total banci)	(63)	(527)	(312)	(2.622)		
Sume in curs de decontare	-	-	-	-		
Total	1.515.838	2.600.925	7.539.931	12.938.562		

4. ACTIVE FINANCIARE FINANCIARE RECUNOSCUTE LA VALOAREA JUSTA PRIN CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE

In tabelul de mai jos este analizata valoarea activelor financiare in functie de categorii:

<u>Active financiare</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (RON)</u>
Titluri detinute in entitati afiliate	33.861.666	15.924.440	168.431.313	79.217.717
Total	33.861.666	15.924.440	168.431.313	79.217.717

5. INVESTITII IMOBILIARE

In tabelul de mai jos este analizata valoarea activelor imobiliare in functie de categorii:

<u>Active imobiliare</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (RON)</u>
Investitii imobiliare	6.953.310	5.916.100	34.586.459	29.430.231

Investitiile imobiliare sunt prezentate la valoare reevaluată determinată de evaluatori certificati ANEVAR.

Fondul detinea la data de 31.12.2024 trei active imobiliare constand in spatii comerciale situate in Ploiesti, Constanta si Bucuresti.

Evaluarea Activelor imobiliare s-a efectuat de catre evaluatori externi certificati ANEVAR inscrisi în Registrul public al ASF.

Evaluarile efectuate au avut in vedere estimarea "valorii de piata" definită astfel de SEV 104: Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Abordarea utilizata in vederea evaluarii celor trei active imobiliare detinute de Fond a fost Abordarea prin venit care ofera o indicatie asupra valorii de piata a imobilelor prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.

6. DATORII FINANCIARE SI ALTE DATORII

<u>Datorii financiare si alte datorii</u>	<u>31 Decembrie 2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie 2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie 2023 (RON)</u>
Datorii financiare privind onorariile	63.635	35.647	316.525	177.328
Alte datorii financiare	856	237	4.259	1.180
Datorii financiare	64.491	35.884	320.784	178.508
Alte datorii nefinanciare	3.208	1.846	15.956	9.185
Total datorii	67.699	37.730	336.740	187.693

7. CAPITAL AUTORIZAT SI SUBSCRIS

In moneda functionala a Fondului, capitalul social al Fondului la 31 Decembrie 2024 este de 28.486.263 EUR(141.693.520 RON)(31 Decembrie 2023: 20.883.743 EUR (103.888.265RON)) divizat in 2.849 unitati de fond (31decembrie 2023: 2.088 unitati de fond) cu valoarea nominala de 10.000 EUR pe unitate si valoare curenta conform Prospectului de 14.438 EUR (71.816 RON) (31 decembrie 2023: 11.334 EUR (56.384 RON)).

Capitalul Fondului este reprezentat de aceste unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in situatia modificarilor capitalului propriu si in tabelele de mai jos. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu activul net al Fondului determinat conform Prospectului.

Pentru calculul valorii capitalului atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform Prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de ASF.

Subscrierea si rascumpararea de unitati de fond se bazeaza pe valoarea activului net per unitate de fond. Valoarea activului net al Fondului este calculata pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de catre ASF. Astfel, valoarea unitara a activului net se determina ca raport intre activul net calculat conform normelor ASF si numarul de unitati de fond in circulatie la data tranzactiei.

Regulile de evaluare a activului net conform ASF sunt diferite de cerintele IFRS. Conform reglementarilor ASF, metoda costului amortizat este utilizata la evaluarea obligatiunilor si titlurilor de stat pentru care preturi de tip MID nu sunt disponibile. De asemenea, Fondul recunoaste pierderi asteptate din risc de credit aferente depozitelor bancare si conturilor curente conform IFRS. Pentru toate celelalte instrumente financiare nu exista diferente intre metoda de evaluare IFRS si metodele aplicate conform reglementarilor ASF.

Mai jos este prezentata reconcilierea dintre activul net al Fondului conform IFRS si activul net calculat in conformitate cu Prospectul de emisiune al Fondului si legislatia in vigoare.

Descriere	31 Decembrie 2024 (EUR)	31 Decembrie 2023 (EUR)	31 Decembrie 2024 (RON)	31 Decembrie 2023 (RON)
Total activ net conform IFRS	42.263.661	24.403.735	210.223.676	121.398.817
Total activ net conform Prospect	41.128.261	23.670.535	204.576.083	117.751.443
Diferenta IFRS - ASF	1.135.400	733.200	5.647.593	3.647.374
Numar de unitati de fond	2.849	2.088	2.849	2.088
Valoarea unitara a activului net - IFRS	14.835	11.687	73.789	58.141
Valoarea unitara a activului net - Prospect	14.438	11.334	71.816	56.384
Diferenta valoare unitara a activului net	397	353	1.973	1.747

Conform reglementarilor ASF in vigoare, respectiv a documentelor constitutive ale Fondului, valoarea unitara a activului net corespunzatoare ultimei zile a lunii reprezinta pretul de emisiune/rascumparare a unitatilor de fond pentru perioada de emisiune/rascumparare din luna urmatoare, precum si valoarea de evaluare a unitatilor de fond din luna urmatoare.

Mai jos este prezentata o reconciliere a numarului de unitati de fond in circulatie la inceputul si la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

Descriere	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Sold unitati de fond la 1 ianuarie	2.088	1.600
Rascumparari si anulari de unitati de fond	-	-
Subscriere unitati de fond	760	488
Sold unitati de fond la 31 decembrie	2.849	2.088

Managementul capitalului

Ca urmare a capacitatii de a emite si a rascumpara unitati de fond, capitalul Fondului poate varia in functie de cererea existenta privind rascumpararile si subscrierile din Fond. Fondul nu este supus unor cerinte de capital impuse de la nivel extern si nu este supus niciunor restrictii legale cu privire la subscrierea si rascumpararea unitatilor de fond, altele decat cele incluse in prospectul Fondului.

Obiectivele Fondului privind managementul capitalului sunt urmatoarele:

- Investirea capitalului in investitii conform descrierii, expunerilor la risc si rentabilitatii asteptate prevazute in prospectul sau
- Obtinerea celor mai bune performante posibile in functie de anticiparile sale asupra comportamentelor diferitelor piete, dar in interesul investitorilor, va urmari sa mentina un nivel de risc acceptabil tinand cont de obiectivele de performanta si de orizontul de administrare, aplicand o politica de diversificare prudenta a activelor intre diferite categorii de active
- Mentinerea unui nivel de lichiditate suficient pentru a acoperi cheltuielile Fondului si a raspunde cererilor de rascumparare in momentul in care acestea sunt emise
- Mentinerea unei dimensiuni suficiente pentru ca functionarea Fondului sa fie rentabila

Pentru politicile si procedurile aplicate de Fond in procesul de management al capitalului sau si rascumparare a actiunilor consultati „Managementul riscului financiar.

8. VENITURI DIN DOBANZI

<u>Venituri din dobanzi din care:</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (RON)</u>
Dobanzi conturi curente	7.627	1.602	37.944	7.924
Dobanzi depozite	150.264	76.695	747.502	379.374
Total	157.891	78.297	785.446	387.298

9. VENITURI DIN CHIRII

<u>Venituri din chirii :</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (RON)</u>
Venituri din chirii	554.506	505.049	2.758.445	2.498.226
Total	554.506	505.049	2.758.445	2.498.226

In situatiile financiare 2023 veniturile din chirii au fost prezentate eronat in note la valoarea de 2.512.418 RON, in loc de 2.498.226 RON. Eroarea a fost corectata in situatiile financiare 2024. Eroarea nu are impact in pozitia financiara, contul de profit sau pierdere, modificarea capitalurilor proprii si fluxurile de trezorerie.

10. CHELTUIELILE FONDULUI

Cheltuielile Fondului sunt reprezentate de cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului, cheltuieli cu onorariile de intermediere si alte costuri de tranzactionare (precum comisioane datorate catre brokeri, ASF si costul auditului financiar) si alte cheltuieli generale de natura comisioanelor bancare.

<u>Comisioane</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (RON)</u>
Comision Depozitar	(22.138)	(14.616)	(110.128)	(72.300)
Comision de administrare	(558.103)	(368.484)	(2.776.337)	(1.822.704)
Total cheltuieli cu onorariile Depozitarului si Administratorului	(580.241)	(383.100)	(2.886.465)	(1.895.004)

Costul auditului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 este de 1.428 EUR (31 decembrie 2023: 238 EUR), iar in moneda de prezentare costul auditului financiar la 31 decembrie 2024 este de 7.104 lei (31 decembrie 2023: 1.177 lei). Cheltuielile includ TVA.

11. CASTIG/(PIERDERE) NET(A) PRIVIND ACTIVELE FINANCIARE DETINUTE IN VEDEREA TRANZACTIONARII SI EVALUATE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

<u>Categorie</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (EUR)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2024 (RON)</u>	<u>31 Decembrie</u> <u>2023 (RON)</u>
Castig/(Pierdere) net(a) nerealizata	8.713.967	3.277.712	43.348.502	16.213.204
Total castig net	8.713.967	3.277.712	43.348.502	16.213.204

12. IMPOZITUL PE PROFIT

Fondul este scutit de orice forma de impozitare in Romania.

13. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

13.1 Cadrul general de administrare al riscului

Nu exista nici o asigurare ca strategiile Fondului vor avea ca rezultat intotdeauna cresterea valorii activelor nete. Fondul este supus riscului; eficienta rezultatelor nu depinde numai de abilitatea investitionala a Administratorului. In conformitate cu politica de investitii si cu strategia investitionala a acestuia, Fondul are un grad de risc ridicat. In anumite circumstante, riscul general al Fondului poate fi mai redus decat cel asumat in documentele constitutive. Randamentul potential al unei investitii este, de regula, direct proportional cu gradul de risc asociat acesteia.

Administratorul urmareste reducerea efectelor potential adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performantei financiare a Fondului printr-o administrare eficienta a portofoliului de instrumente financiare in vederea atingerii obiectivelor Fondului. Obiectivul Fondului cu privire la managementul riscului este reprezentat de crearea valorii si protejarea valorii pentru investitori. Riscul este inherent activitatilor Fondului, insa este gestionat printr-un proces continuu de identificare, evaluare si monitorizare, care este supus limitelor de risc si altor controale.

Fondul este de asemenea expus riscurilor operationale precum riscul de custodie. Riscul de custodie este riscul de pierdere a instrumentelor financiare tinute in custodie la Depozitar ca urmare a insolventei sau neglijentei Depozitarului. Desi exista un cadru legal ce elimina riscul pierderii de valoare a instrumentelor financiare detinute la Depozitar, in eventualitatea insolventei Depozitarului abilitatea Fondului de a transfera activele poate fi temporar blocata.

13.2 Politica de Investitii

Scopul Fondului imobiliar de investitii alternative BT Property este exclusiv si consta in mobilizarea resurselor financiare disponibile de la investitori profesionali si investirea acestor resurse conform politicii de investitii a Fondului, in interesul exclusiv al investorilor.

Obiectivele Fondului imobiliar de investitii alternative BT Property urmaresc cresterea valorii capitalului investit si distributia castigului acumulat de Fond, in vederea obtinerii unor rentabilitati superioare ratei inflatiei.

Fondul imobiliar de investitii alternative BT Property poate investii in urmatoarele active: Cel putin 75% din activele sale in active imobiliare sau in actiuni neadmise la tranzactionare in cadrul unui loc de tranzactionare ale societatilor cu profil imobiliar, respectiv parti sociale ale societatilor cu profil imobiliar ale caror situatii financiare sunt auditate cel putin cu o frecventa anuala si care isi reevalueaza activele cel putin anual, precum si de fiecare data cand se inregistreaza tranzactii cu active din portofoliul sau investitional.

In vederea asigurarii lichiditatii, Fondul poate sa detina conturi curente si numerar in lei si valuta si poate investii maxim 25% din activele sale in: depozite constituite la institutii de credit; instrumente ale pietei monetare, altele decat cele tranzactionate in cadrul unui loc de tranzactionare.

In cadrul strategiei de administrare activa a portofoliului vor fi folosite o serie de instrumente/tehnici specifice, printre care:

a) Analiza conditiilor macroeconomice - In functie de rezultatele acestei analize se va face adaptarea structurii portofoliului de instrumente cu venit fix la starea economiei si la evolutiile ratei de dobanda, adica orientarea spre titluri de stat in conditii de recesiune sau titluri corporative in conditii de avant economic, sau orientarea spre titluri cu dobanda fixa in cazul unor dobanzi de piata in scadere si spre titluri cu dobanda variabila in cazul unor dobanzi de piata in urcare;

b) Analiza fundamentala - analiza factorilor fundamentali ce determina valoarea unui emitent, cum ar fi profiturile viitoare estimate, politica de dividend, existenta unor oportunitati de investitii, calitatea managementului, situatia generala a economiei si a sectorului respectiv. O forma a analizei fundamentale este analiza de credit, respectiv evaluarea capacitatii unui debitor de a-si onora obligatiile asumate, in principal cele legate de plata la timp a dobanzilor si rambursarea sumei datorate;

c) Analiza indicatorilor de piata - analiza indicatorilor ce compara pretul unei actiuni cu masuri ale profitabilitatii/situatiei financiare ale emitentului: profit pe actiune, valoare contabila pe actiune, flux de numerar pe actiune; si

d) Analiza statistica - pe baza istoricului preturilor si al volumelor tranzactionate se vor calcula indicatori ai tendintelor, dispersiilor, corelatiilor, beta etc.

13.3 Persoane responsabile cu analiza oportunitatilor de investitie

Analiza oportunitatilor de investitii are in vedere obiectivele stabilite de catre Consiliul de administratie al Administratorului. Implementarea politicii de investitii aprobate de catre Consiliul de Administratie si luarea deciziilor investitionale se realizeaza, sub supravegherea Directorului General Adjunct cu competente legate de activitatea investitionala, de catre Directia Analiza si Management Active.

13.4 Concentrarea excesiva a riscurilor

Concentrarea indica senzitivitatea relativa a performantei Fondului care afecteaza o anumita industrie si zona geografica. Concentrarile riscurilor apar atunci cand mai multe instrumente financiare sau contracte sunt incheiate cu aceeasi contrapartida, sau cand mai multe contrapartide sunt implicate in activitati de afaceri similare sau activitati din cadrul aceleiasi regiuni geografice, sau au caracteristici economice similare prin care capacitatea lor de a-si indeplini obligatiile contractuale ar fi afectata in mod similar de modificari ale conditiilor economice, politice sau de alta natura.

Concentrari ale riscului de lichiditate pot aparea ca rezultat al termenelor de rambursare a datoriilor financiare, al surselor facilitatilor de imprumut sau al dependentei de o anumita piata in care sa realizeze active lichide. Concentrari ale riscului valutar pot aparea daca Fondul are o pozitie neta deschisa semnificativa intr-o singura valuta, sau pozitii nete deschise generale in mai multe monede, care au tendinta sa se modifice impreuna. Pentru a evita concentrarile excesive ale riscurilor, politicile si procedurile Fondului includ indrumari specifice privind concentrarea pe mentinerea unui portofoliu diversificat.

13.5 Riscul Valutar

Alta forma a riscului de piata este riscul valutar, care se manifesta prin scaderea valorii in echivalent euro a activelor denominate in alte monede, in cazul aprecierii monedei functionale a Fondului fata de monedele respective. In aceste conditii poate avea loc o scadere a valorii unitatilor de fond daca Fondul investeste in alte valute decat moneda de denominare a emisiunii de unitati de fond. Acest risc apare atunci cand activele sau datoriile sunt denominate in respectiva valuta nu sunt acoperite. Fondul nu a fost nevoit sa utilizeze si nu utilizeaza la aceasta data instrumente financiare derivate pentru a se proteja de fluctuatiile cursului de schimb.

Prin determinarea si monitorizarea pozitiiilor nete in valuta si a volatilitatii cursului de schimb, Fondul isi propune realizarea unui portofoliu optim corelat intre valoarea activelor si pasivelor exprimate in valuta versus valoarea activelor si pasivelor totale ale Fondului.

Activele si datoriile financiare ale Fondului in RON si valute pot fi analizate dupa cum urmeaza:

31 Decembrie 2024 (EUR)	RON	EUR	Total
Numerar si depozite bancare	1.415.090	100.748	1.515.838
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	8.045.666	25.816.000	33.861.666
Alte active financiare	546	-	546
Total active financiare	9.461.302	25.916.748	35.378.050
Datorii financiare	64.491	-	64.491
Total datorii financiare	64.491	-	64.491
Pozitia valutara neta	9.396.811	25.916.748	35.313.559

31 Decembrie 2024 (RON)	RON	EUR	Total
Numerar si depozite bancare	7.038.801	501.130	7.539.931
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	40.019.947	128.411.366	168.431.313
Alte active financiare	2.712	-	2.712
Total active financiare	47.061.460	128.912.496	175.973.956
Datorii financiare	320.784	-	320.784
Total datorii financiare	320.784	-	320.784
Pozitia valutara neta	46.740.676	128.912.496	175.653.172

31 Decembrie 2023 (EUR)	RON	EUR	Total
Numerar si depozite bancare	320.736	2.280.189	2.600.925
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	6.711.771	9.212.669	15.924.440
Total active financiare	6.759.922	11.765.443	18.525.365
Datorii financiare	35.884	-	35.884
Total datorii financiare	35.884	-	35.884
Pozitia valutara neta	6.724.038	11.765.443	18.489.481

31 Decembrie 2023 (RON)	RON	EUR	Total
Numerar si depozite bancare	1.595.533	11.343.027	12.938.562
Active financiare recunoscute la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere	33.388.374	45.829.343	79.217.717
Total active financiare	34.983.909	57.172.370	92.156.279
Datorii financiare	178.508	-	178.508
Total datorii financiare	178.508	-	178.508
Pozitia valutara neta	33.449.401	58.528.370	91.977.771

13.6 Riscul ratei dobanzii

Riscul ratei dobanzii provine din posibilitatea ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare generate de instrumentele financiare sa fluctueze in urma modificarii ratei dobanzii de piata.

Majoritatea expunerii la riscul ratei dobanzii provine din investitiile in numerar si echivalente de numerar (respectiv, depozite pe termen scurt).

Ponderile maxime ale investitiilor in aceste instrumente financiare fac obiectul reglementarilor ASF in vederea reducerii riscului si protejarii investitorilor. Limitele de investitii aplicabile Fondului sunt detaliate in Prospectul Fondului.

Investitiile Fondul imobiliar de investitii alternative BT Property se vor realiza cu respectarea urmatoarelor limite:

- a) Fondul nu poate investi mai mult de 50% din valoarea activelor sale într-un singur activ imobiliar sau în acțiuni neadmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare ale unei singure societăți cu profil imobiliar/părți sociale ale unei singure societăți cu profil imobiliar. Proprietățile care au o destinație economică interconectată sunt considerate un singur activ imobiliar. Proprietățile care au o destinație economică interconectată reprezintă proprietățile din cadrul aceluiași proiect imobiliar;
- b) valoarea depozitelor bancare constituite la aceeași instituție de credit nu poate reprezenta mai mult de 20% din activele Fondului;
- c) valoarea conturilor curente și a numerarului deținut în lei și în valută nu trebuie să depășească 10% din activele sale.

În tabelul de mai jos este prezentată sensibilitatea activelor și datoriilor financiare ale Fondului la 31 decembrie 2024 față de o modificare paralelă a curbei randamentelor de +/- 50 bp pentru obligațiunile deținute pentru tranzacționare, toate celelalte variabile rămânând constante, precum și față de o modificare a dobânzilor bonificate la depozite de +/- 50bp.

În practică, rezultatul real al tranzacțiilor poate fi diferit de analiza sensibilității prezentată mai jos, iar diferența ar putea fi semnificativă.

Scenarii

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
Modificare b.p.	+50 b.p.	-50 b.p.	+50 b.p.	-50 b.p.
Crestere / (Reducere) RON	(167)	167	423	(423)

Activele și datoriile Fondului sunt clasificate în funcție de cea mai apropiată dată a maturității sau data de plată a dobânzii.

Prezentare informativă (EUR)

31 Decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	≥5 ani	Pierderi de credit așteptate	Fără dobândă	Total
Numerar și depozite bancare	1.500.994	-	-	-	-	(63)	14.907	1.515.838
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	33.861.666	33.861.666
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total active financiare sensibile la dobânzi	1.500.994	-	-	-	-	(63)	546	546
Datorii financiare	-	-	-	-	-	(63)	33.877.119	35.378.050
Total datorii financiare sensibile la dobânzi	-	-	-	-	-	-	64.491	64.491
Impact net	1.500.994	-	-	-	-	(63)	64.491	64.491
						(63)	33.812.628	35.313.559

În moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	≥5 ani	Pierderi de credit așteptate	Fără dobândă	Total
Numerar și depozite bancare	7.466.095	-	-	-	-	(312)	74.148	7.539.931
Active financiare deținute în vederea tranzacționării și evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	168.431.313	168.431.313
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total active financiare sensibile la dobânzi	7.466.095	-	-	-	-	(312)	2.712	2.712
Datorii financiare	-	-	-	-	-	(312)	168.508.173	175.973.956
Total datorii financiare sensibile la dobânzi	-	-	-	-	-	-	320.784	320.784
Impact net	7.466.095	-	-	-	-	(312)	320.784	320.784
						(312)	168.187.389	175.653.172

Prezentare informativă (EUR)

31 Decembrie 2023	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	≥5 ani	Pierderi de credit așteptate	Fără dobândă	Total
Numerar și depozite bancare	2.475.922	-	-	-	-	(527)	125.530	2.600.925

Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	15.924.440	15.924.440
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total active financiare sezitive la dobanzi	2.475.922	-	-	-	-	(527)	16.049.970	18.525.365
Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	35.884	35.884
Total datorii financiare sezitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	35.884	35.884
Impact net	2.475.922	-	-	-	-	(527)	16.014.086	18.489.481

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2023	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Fara dobanda	Total
Numerar si depozite bancare	12.316.724	-	-	-	-	(2.622)	624.460	12.938.562
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	-	-	-	-	-	-	79.217.717	79.217.717
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total active financiare sezitive la dobanzi	12.316.724	-	-	-	-	(2.622)	79.842.177	92.156.279
Datorii financiare	-	-	-	-	-	-	178.508	178.508
Total datorii financiare sezitive la dobanzi	-	-	-	-	-	-	178.508	178.508
Impact net	12.316.724	-	-	-	-	(2.622)	79.663.669	91.977.771

13.7 Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul sa intampine dificultati in respectarea obligatiilor asociate cu datoriile financiare care sunt decontate prin livrare de numerar sau a unui alt activ financiar. Expunerea la riscul de lichiditate apare din cauza posibilitatii ca Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat.

Fondul este expus in mod regulat rascumpararilor de unitati de fond. Unitatile de fond ale Fondului sunt rascumparabile la cererea investitorului la valoarea unitara a activului net, calculata in conformitate cu Prospectul de emisiune al Fondului (a se vedea Nota 7). Conform reglementarilor ASF rascumpararile de unitati de fond pot fi platite in termen de maxim 10 zile lucratoare de la inregistrarea cererii de rascumparare.

Fondul are o politica de investitii diversifica, investitiile principale ale acestuia fiind in depozite bancare si obligatiuni care, in conditii normale de piata, sunt usor convertibile in numerar. In plus, politica Fondului este de a mentine suficient numerar si echivalente de numerar pentru a satisface cerintele de functionare normale si solicitarilor de rascumparare de unitati de fond asteptate. Politica Fondului este ca Administratorul sa monitorizeze zilnic pozitia de lichiditate a Fondului.

Datorii financiare. Grupele de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa intre sfarsitul perioadei de raportare si data scadentei contractuale. In cazul in care contrapartida are posibilitatea alegerii datei la care se plateste suma, datoria este alocata catre termenul cel mai scurt in care Fondul poate avea obligatia de a efectua plata.

Active financiare. Analiza instrumentelor de datorii recunoscute la valoarea justa prin profit sau pierdere pe grupe de scadenta se bazeaza pe data asteptata la care aceste active vor fi realizate. Pentru alte active, analiza pe grupe de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa de la sfarsitul perioadei de raportare la data scadentei contractuale sau, daca aceasta este anterioara, la data asteptata la care aceste active vor fi realizate si nu include fluxurile de numerar din dobanzi.

Prezentare informativa (EUR)

31 decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	1.515.901	-	-	-	-	(63)	1.515.838
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	33.861.666	-	-	-	-	-	33.861.666
Alte active financiare	546	-	-	-	-	-	546
Total active financiare	35.378.113	-	-	-	-	(63)	35.378.050
Datorii financiare	64.491	-	-	-	-	-	64.491
Total datorii financiare	64.491	-	-	-	-	(63)	64.491
Excedent / (deficit) de lichiditate	35.313.622	-	-	-	-	-	35.313.559

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2024	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	7.540.243	-	-	-	-	-	-
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	168.431.313	-	-	-	-	(312)	7.539.931
Alte active financiare	2.712	-	-	-	-	-	168.431.313
Total active financiare	175.974.268	-	-	-	-	-	2.712
Datorii financiare	320.784	-	-	-	-	(312)	175.973.956
Total datorii financiare	320.784	-	-	-	-	-	320.784
Excedent / (deficit) de lichiditate	175.653.484	-	-	-	-	(312)	175.653.172

Prezentare informativa (EUR)

31 decembrie 2023	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	2.601.452	-	-	-	-	-	-
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	15.924.440	-	-	-	-	(527)	2.600.925
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	15.924.440
Total active financiare	18.525.892	-	-	-	-	-	-
Datorii financiare	35.884	-	-	-	-	(527)	18.525.365
Total datorii financiare	35.884	-	-	-	-	-	35.884
Excedent / (deficit) de lichiditate	18.490.008	-	-	-	-	(527)	18.489.481

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2023	0-3 luni	3-6 luni	6-12 luni	1-5 ani	>5 ani	Pierderi de credit asteptate	Total
Numerar si depozite bancare	12.941.184	-	-	-	-	-	-
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	79.217.717	-	-	-	-	(2.622)	12.938.562
Alte active financiare	-	-	-	-	-	-	79.217.717
Total active financiare	92.158.901	-	-	-	-	-	-
Datorii financiare	178.508	-	-	-	-	(2.622)	92.156.279
Total datorii financiare	178.508	-	-	-	-	-	178.508
Excedent / (deficit) de lichiditate	91.980.393	-	-	-	-	(2.622)	178.508

13.8 Managementul riscului de capital

Capitalul Fondului este reprezentat de acele unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in situatia modificarilor capitalului propriu si in tabelele de la nota 7. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu capitalul propriu al Fondului. Valoarea activului net atribuibil investitorilor se schimba zilnic datorita noilor subscriseri si rascumparari de unitati de fond precum si ca urmare a performantelor inregistrate de Fond. Obiectivele Fondului in ceea ce priveste managementul capitalului presupun asigurarea continuitatii activitatii astfel incat randamentele obtinute de investitori sa fie mentinute sau imbunatate. Fondul monitorizeaza cu regularitate volumul rascumpararilor efectuate de catre investitori astfel incat sa dispuna de lichiditati.

13. 9.1 Valoarea justa a activelor financiare

Valoarea justa a activelor si datoriilor financiare care sunt tranzactionate pe piete active se bazeaza pe preturile cotate pe piata sau pe preturile cotate de intermediari de la data inchiderii. O piata activa este o piata pe care au loc tranzactii cu o frecventa suficienta astfel incat informatiile privind preturile sa fie actualizate.

Pentru instrumente financiare rar tranzactionate si pentru care nu exista o transparenta a preturilor, valoarea justa este mai putin obiectiva si este determinata folosind diverse nivele de estimari privind gradul de lichiditate, gradul de concentrare, incertitudinea factorilor de piata, ipoteze de pret si alte riscuri care afecteaza instrumentul financiar respectiv.

Ipotezele si datele folosite in tehnicile de evaluare pot include rate de dobanda fara risc si rata de referinta, ecarturi de credit si alte prime folosite pentru estimarea ratelor de actualizare, randamente ale obligatiunilor si capitalului, cursuri de schimb valutar, indici si volatilitati si corelatii previzionate. Scopul tehnicilor de evaluare este de a determina valoarea justa care sa reflecte pretul instrumentelor financiare la data raportarii, pret care ar fi deterrminat in conditii obiective de catre participantii la piata.

Nivelul 1 in ierarhia valorii juste

Valoarea justa a instrumentelor financiare alocate pe nivelul 1 al ierarhiei valorii juste este determinata pe baza preturilor cotate pe pietele active aferente unor active si datorii financiare identice. Valoarea justa evaluata poate fi incadrata ca nivel 1 daca tranzactiile au loc in mod continuu cu o frecventa, volum si consecventa de stabilire a preturilor suficiente. Aceasta va fi utilizata ca valoare justa si nu este nevoie de un model de evaluare in acest caz.

Nivelul 2 in ierarhia valorii juste

Valoarea justă a activelor și datoriilor financiare alocate pe Nivelul 2 este determinată utilizând modele de evaluare care au la bază date de piață observabile atunci când nu există prețuri de piață disponibile. Pentru evaluarile pentru nivelul 2 sunt utilizate de obicei curbe de randament, marje de credit si volatilitati implicite ca parametri de piata observabili.

Nivelul 3

In unele cazuri, valoarea justa nu poate fi determinata nici pe baza unor preturi de piata cotate cu o frecventa suficienta, nici pe baza unor modele de evaluare care iau in calcul doar date de piata observabile. In aceste cazuri parametrii individuali de evaluare, neobservabili pe piata, sunt estimati pe baza unor ipoteze rezonabile. Daca datele de intrare semnificative nu sunt observabile sau cotation de pret utilizata nu este actualizata in mod frecvent, instrumentul este clasificat pe nivelul 3 in ierarhia valorii juste. Obiectivul tehnicilor de evaluare este determinarea valorii juste, care să reflecte prețul care s-ar obține în urma unei tranzacții în condiții normale de piață pentru instrumentul financiar, la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și individuale.

Urmatoarele tabele prezinta valoarea justa si ierarhia valorii juste pentru activele financiare a caror valoare justa este prezentata in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2024:

Prezentare informativa (EUR)

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 decembrie 2024	-	-	33.861.616	33.861.616
Active detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	-	-	33.861.666	33.861.666
Titluri detinute in entitati afiliate	-	-	-	-

In moneda de prezentare (RON)

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 decembrie 2024	-	-	168.431.313	168.431.313
Active detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	-	-	168.431.313	168.431.313
Titluri detinute in entitati afiliate	-	-	-	-

Urmatoarele tabele prezinta valoarea justa si ierarhia valorii juste pentru activele financiare a caror valoare justa este prezentata in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2023:

Prezentare informativa (EUR)

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 decembrie 2023	-	-	15.924.440	15.924.440
Active detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	-	-	-	-

Titluri detinute in entitati afiliate	-	-	15.924.440	15.924.440
---------------------------------------	---	---	------------	------------

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2023				
Active detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere, din care:	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Titluri detinute in entitati afiliate	-	-	79.217.717	79.217.717
	-	-	79.217.717	79.217.717

Evaluarea activelor financiare de nivel 3

La data de 31 decembrie 2024 Fondul detinea participatii in cinci entitati afiliate (31 decembrie 2023: trei entitati) evaluate dupa cum urmeaza:

- Trei dintre ele, respectiv, BT One S.R.L, BTP Retail S.R.L, BTP Store Hub Oradea S.R.L au fost evaluate pe baza activului net contabil, calculat conform IFRS. Evaluarea se face trimestrial pe baza balantelor de verificare IFRS ale entitatilor.
- Doua, respectiv BTP Store Hub Turda S.R.L si Inter Terra S.R.L. au fost evaluate in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator independent. Inter Terra S.R.L a fost evaluata prin metoda activului net ajustat iar BTP Store Hub Turda S.R.L prin metoda actualizarii fluxurilor financiare de numerar (Discounted Cash Flow). Evaluatorul detine calificarea si competenta necesara pentru a realiza aceste evaluari

La data de 31 decembrie 2023 Fondul detinea participatii in trei entitati afiliate evaluate dupa cum urmeaza:

- Doua dintre ele, respectiv, BT One SRL si BTP Retail au fost evaluate pe baza activului net contabil. Evaluarea se face trimestrial pe baza situatiilor financiare ale entitatilor.
- BT Building S.R.L. a fost evaluata prin metoda activului net ajustat. Evaluatorul detine calificarea si competenta necesara pentru a realiza aceasta evaluare.

Date de intrare neobservabile si analiza senzitivitatilor pentru evaluarile de nivel 3

In cazul in care evaluarea valorii juste a unui activ financiar este obtinuta pe baza unor parametri de intrare care nu sunt observabili pe piata, acesti parametri pot fi obtinuti dintr-o serie de parametri alternativi. Pentru intocmirea situatiei pozitiei financiare, urmatorii parametrii au fost alesi pentru a reflecta situatia pietei la data raportarii.

Prezentare informativa (EUR)

31 decembrie 2024

Active financiare	Tipul instrumentului	Valoare justa	Tehnica de evaluare	Parametri neobservabili semnificativi	Valoare Parametrii folositi	Interval de parametri neobservabili	Modificarea de valoare	Senzitivitatea valorii juste	Modificari de valoare - valoarea justa estimata la creste/scade a daca: valoarea capitalurilor proprii creste/scade valoarea EBITDA creste/scade WACC scade/creste valoarea capitalurilor proprii creste/scade
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	Titluri detinute in entitati afiliate	8.045.666	Valoarea activului net	Capitaluri proprii	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	+/-10%	804.567	(804.567)
		9.826.000	Metoda actualizarii fluxurilor financiare de numerar	EBITDA	7,73%	73,3% si 81,3%	+/-4%	2.809.547	(2.112.360)
		-	Costul mediu al capitalului (WACC) - rata de actualizare		10,5%	9,5% si 11,5%	+/-10%	-	-
		15.991.569	Activul net ajustat	Capitaluri proprii ajustate	In functie de capitalurile proprii contabile	In functie de capitalurile proprii contabile	+/-2%	2.256.654	(2.151.339)

ajustate ale
investitiei

ajustate ale
investitiei

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2024

Active financiare	Tipul instrumentului	Valoare justa	Tehnica de evaluare	Parametri neobservabili semnificativi	Valoare Parametrii folositi	Interval de parametri neobservabili	Modificare de valoare	Senzitivitatea valorii juste	Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scade a daca:	
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	Titluri detinute in entitati afiliate	40.019.947	Valoarea activului net	Capitaluri proprii	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	+/-10%	4.001.995	(4.001.995)	valoarea capitalurilor proprii creste/scade
		48.875.507	Metoda actualizarii fluxurilor financiare de numerar	EBITDA	7,73%	73,3% si 81,3%	+/-4%	13.974.968	(10.507.092)	valoarea EBITDA creste/scade
		-		Costul mediu al capitalului (WACC) - rata de actualizare	10,5%	9,5% si 11,5%	+/-10%	-	-	WACC scade/creste
		79.543.662	Activul net ajustat	Capitaluri proprii ajustate	In functie de capitalurile proprii contabile ajustate ale investitiei	In functie de capitalurile proprii contabile ajustate ale investitiei	+/-2%	11.224.824	(10.700.977)	valoarea capitalurilor proprii creste/scade

Parametrii de evaluare neobservabili utilizati in evaluarea de nivel 3 la data de 31 decembrie 2023

Prezentare informativa (EUR)

31 decembrie 2023

Active financiare	Tipul instrumentului	Valoare justa	Tehnica de evaluare	Parametri neobservabili semnificativi	Valoare Parametrii folositi	Interval de parametri neobservabili	Modificare de valoare	Senzitivitatea valorii juste	Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scade a daca:
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere	Titluri detinute in entitati afiliate	6.090.570	Valoarea activului net	Capitaluri proprii	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	+/-10%	609.057	(609.057)
		230.464.160	Activul net ajustat	Capitaluri proprii ajustate	In functie de capitalurile proprii contabile ajustate ale investitiei	In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	+/-2%	1.231.681	(1.195.372)

In moneda de prezentare (RON)

31 decembrie 2023

<u>Active financiare</u>	<u>Tipul instrumentului</u> <u>i</u>	<u>Valoare</u> <u>justa</u>	<u>Tehnica de</u> <u>evaluare</u>	<u>Parametri</u> <u>neobservabili</u> <u>semnificativi</u>	<u>Valoare</u> <u>Parametrii</u> <u>folositi</u>	<u>Interval de</u> <u>parametri</u> <u>neobservabili</u>	<u>Modificare</u> <u>de valoare</u>	<u>Senzitivitatea</u> <u>valorii juste</u>	<u>Modificari</u> <u>de valoare -</u> <u>valoarea</u> <u>justa</u> <u>estimata va</u> <u>creste/scad</u> <u>ea daca:</u> <u>valoarea</u> <u>capitalurilor</u> <u>proprii</u> <u>creste/scade</u>
Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea	Titluri detinute in entitati afiliate	30.298.152	Valoarea activului net	Capitaluri proprii	In functie de capitalurile proprii	In functie de capitalurile proprii	+/-10%	3.029.815	(3.029.815)

justa prin profit sau pierdere	1.146.467.010	Activul net ajustat	Capitaluri proprii ajustate	contabile ale investitiei In functie de capitalurile proprii contabile ajustate ale investitiei	contabile ale investitiei In functie de capitalurile proprii contabile ale investitiei	+/-2%	6.127.121	(5.946.500)	valoarea capitalurilor proprii creste/scade
-----------------------------------	---------------	------------------------	--------------------------------	--	--	-------	-----------	-------------	--

Metoda Actualizarii fluxurilor financiare de numerar ("DCF" sau "Discounted Cash Flows") surprinde aportul tuturor activelor deținute de societate, corporale și necorporale (echipamente, capital de lucru, bază de clienți, angajați, colaboratori și parteneri etc.).

Valoarea obținută prin metoda actualizării fluxurilor financiare de numerar are în vedere atât potențialul de exploatare al patrimoniului societății, pe baza activității curente cat si de impactul activelor intangibile neidentificabile distinct asupra valorii acesteia. Metoda are la bază fluxurile financiare estimate in conformitate cu istoricul activitatii societatii, cu informatiile previzionate de catre managementul companiei pentru anii urmasori și informațiile identificate privind contextul macroeconomic la data evaluării.

Metoda Activului net ajustat are la baza abordarea prin active. Abordarea prin active este fundamentata pe principiul substitutiei, respectiv, un activ nu valoreaza mai mult decat costul de inlocuire al tuturor partilor sale componente.

Abordarea prin active presupune ajustarea tuturor elementelor bilantului contabil, respectiv analiza si evaluarea activelor si analiza datoriilor pentru a le aduce la valoarea justa. Prin insumarea acestora rezulta activul net ajustat. Cele mai uzuale ajustari includ proprietatile imobiliare, ajustate la valoarea de piata, echipamentele pentru a reflecta costul de inlocuire net, valoarea de piata sau valoarea de utilizare, stocurile pentru a reflecta valoarea de piata mai putin costurile de vanzare, creantele analizate in functie de termenele de incasare si datoriile, ajustate la valoarea de piata. Valoarea capitalurilor proprii se estimeaza prin deducerea tuturor datoriilor entitatii din totalul activelor, dupa ajustarea elementelor bilantiere si extrabilantiere.

Tabelele urmatoare rezuma valorile juste ale acelor active si datorii financiare care nu sunt prezentate la valoarea justa in situatia pozitiei financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023. Fondul estimeaza pentru activele si datoriile financiare ca valoarea lor contabila este egala cu valoarea justa.

Prezentare informativa (EUR)

31 Decembrie 2024	<u>Valoare contabila</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Numerar si depozite bancare	1.515.838	1.515.838	1.515.838	-
Alte active financiare	546	546	-	546
Total active financiare	1.516.384	1.516.384	1.515.838	546
Datorii financiare	64.491	-	-	64.491
Total datorii financiare	64.491	-	-	64.491

In moneda de prezentare (RON)

31 Decembrie 2024	<u>Valoare contabila</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Numerar si depozite bancare	7.539.931	7.539.931	7.539.931	-
Alte active financiare	2.712	2.712	-	2.712
Total active financiare	7.542.643	7.542.643	7.539.931	2.712
Datorii financiare	320.784	320.784	-	320.784
Total datorii financiare	320.784	320.784	-	320.784

Prezentare informativa (EUR)

31 Decembrie 2023	<u>Valoare contabila</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Numerar si depozite bancare	2.600.925	2.600.925	2.600.925	-
Total active financiare	2.600.925	2.600.925	2.600.925	-
Datorii financiare	35.884	35.884	-	35.884
Total datorii financiare	35.884	35.884	-	35.884

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>Valoare contabila</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Numerar si depozite bancare	12.938.562	12.938.562	12.938.562	-
Total active financiare	12.938.562	12.938.562	12.938.562	-
Datorii financiare	178.508	178.508	-	178.508
Total datorii financiare	178.508	178.508	-	178.508

Miscarea activelor financiare de nivel 3 detinute la valoarea justa

Tabelele de mai jos prezinta miscarea activelor financiare de nivel 3 detinute la valoarea justa in anul 2024:

Prezentare informativa (EUR)

	<u>Titluri detinute in entitati afiliate</u>	<u>Total</u>
Sold initial 31.12.2023	15.924.440	15.924.440
Castig / (pierdere) in profit sau pierdere	7.676.757	7.676.757
Achizitii	25.243.335	25.243.335
Vanzari	(14.983.318)	(14.983.318)
Transferuri in nivelul 3	-	-
Transferuri din nivel 3	-	-
Diferente de curs valutar	452	452
Sold final 31.12.2024	33.861.666	33.861.666

In moneda de prezentare (RON)

	<u>Titluri detinute in entitati afiliate</u>	<u>Total</u>
Sold initial 31.12.2023	79.217.717	79.217.717
Castig / (pierdere) in profit sau pierdere	38.188.797	38.188.797
Achizitii	125.575.497	125.575.497
Vanzari	(74.536.015)	(74.536.015)
Transferuri in nivelul 3	-	-
Transferuri din nivel 3	-	-
Diferente de curs valutar	2.248	2.248
Diferente de conversie	(16.931)	(16.931)
Sold final 31.12.2024	168.431.313	168.431.313

Tabelele de mai jos prezinta miscarea activelor financiare de nivel 3 detinute la valoarea justa in anul 2023:

Prezentare informativa (EUR)

	<u>Titluri detinute in entitati afiliate</u>	<u>Total</u>
Sold initial 31.12.2022	7.103.111	7.103.111
Castig / (pierdere) in profit sau pierdere	2.971.612	2.971.612
Achizitii	5.894.586	5.894.586
Vanzari	-	-
Transferuri in nivelul 3	-	-
Transferuri din nivel 3	-	-
Diferente de curs valutar	(44.869)	(44.869)
Sold final 31.12.2023	15.924.440	15.924.440

In moneda de prezentare (RON)

	<u>Titluri detinute in entitati afiliate</u>	<u>Total</u>
Sold initial 31.12.2022		
Castig / (pierdere) in profit sau pierdere	35.141.930	35.141.930
Achizitii	14.699.080	14.699.080
Vanzari	29.157.569	29.157.569
Transferuri in nivelul 3	-	-
Transferuri din nivel 3	-	-
Diferente de curs valutar	-	-
Diferente de conversie	(221.946)	(221.946)
Sold final 31.12.2023	441.084	441.084
	79.217.717	79.217.717

13.9.2 Valoarea justa a activelor nefinanciare

Urmatoarele tabele prezinta valoarea justa si ierarhia valorii juste pentru activele nefinanciare a caror valoare justa este prezentata in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2024:

Prezentare informativa (EUR)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Investitii imobiliare	-	-	6.953.310	6.953.310

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Investitii imobiliare	-	-	34.586.459	34.586.459

Urmatoarele tabele prezinta valoarea justa si ierarhia valorii juste pentru activele nefinanciare a caror valoare justa este prezentata in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2023:

Prezentare informativa (EUR)

<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Investitii imobiliare	-	-	5.916.100	5.916.100

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Investitii imobiliare	-	-	29.430.231	29.430.231

Valoarea justă a investițiilor imobiliare ale Fondului este determinată pe baza rapoartelor evaluatorilor independenți, care dețin o calificare profesională recunoscută și relevantă și care au experiență recentă în evaluarea imobilelor.

Evaluarea investitiilor imobiliare se face utilizand metoda venitului, respectiv metoda capitalizarii venitului din inchiriere. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare. Estimarea ratei de capitalizare s-a efectuat în baza informatiilor preluate din piata.

Parametrii de evaluare neobservabili utilizati in evaluarea de nivel 3 la data de 31 decembrie 2024

Prezentare informativa (EUR)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Tehnica de evaluare</u>	<u>Datele neobservabile</u>	<u>Serii de date (medii ponderate)</u>	<u>Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scadea daca:</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: 10%</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: - 10%</u>
Investitii imobiliare	6.953.310	Metoda venitului – metoda capitalizarii venitului din inchiriere	Chirie pe metru patrat proprietati	16Eur -20 Eur	valoarea chiriei creste/scade	1.673.920	(1.379.150)
			Rata de neocupare	7-10%	rata de neocupare scade/creste		
			Rata de capitalizare	8-8,5%	rata de capitalizare scade/creste		

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Tehnica de evaluare</u>	<u>Datele neobservabile</u>	<u>Serii de date (medii ponderate)</u>	<u>Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scadea daca:</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: 10%</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: - 10%</u>
Investitii imobiliare	34.586.459	Metoda venitului – metoda capitalizarii venitului din inchiriere	Chirie pe metru patrat proprietati	16Eur -20 Eur	valoarea chiriei creste/scade	8.326.246	(6.860.029)
			Rata de neocupare	7%-10%	rata de neocupare scade/creste		
			Rata de capitalizare	8-8,5%	rata de capitalizare scade/creste		

Parametrii de evaluare neobservabili utilizati in evaluarea de nivel 3 la data de 31 decembrie 2023

Prezentare informativa (EUR)

<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Tehnica de evaluare</u>	<u>Datele neobservabile</u>	<u>Serii de date (medii ponderate)</u>	<u>Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scadea daca:</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: 10%</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: - 10%</u>
Investitii imobiliare	5.916.100	Metoda venitului – metoda capitalizarii venitului din inchiriere	Chirie pe metru patrat proprietati	13 EUR-17 EUR	valoarea chiriei creste/scade	1.557.727	(1.113.114)
			Rata de neocupare	4-15%	rata de neocupare scade/creste		
			Rata de capitalizare	7,75-8%	rata de capitalizare scade/creste		

In moneda de prezentare (RON)

<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>Valoare justa</u>	<u>Tehnica de evaluare</u>	<u>Datele neobservabile</u>	<u>Serii de date (medii ponderate)</u>	<u>Modificari de valoare - valoarea justa estimata va creste/scadea daca:</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: 10%</u>	<u>Senzitivitatea valorii juste: - 10%</u>
Investitii imobiliare	29.430.231	Metoda venitului – metoda capitalizarii venitului din inchiriere	Chirie pe metru patrat proprietati	13 EUR-17 EUR	valoarea chiriei creste/scade	7.749.069	(5.537.296)
			Rata de neocupare	4-15%	rata de neocupare scade/creste		
			Rata de capitalizare	7,75-8%	rata de capitalizare scade/creste		

14. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

In anul 2016, Administratorul a implementat Politica de remunerare, conforma cu prevederile Legii 74/2015 a OUG 32/2012 si a Ghidurilor ESMA privind politicile solide de remunerare în conformitate cu Directiva OPCVM si DAFIA, fiindarmonizata si la cerintele politicii Grupului Banca Transilvania. Prevederile Politicii de remunerare a

Administratorului (acordarea a minim 50% din remuneratia variabila in unitati de fond ale fondurilor administrate) care deriva exclusiv dincerintele legale specifice (Legea nr. 74/2015, OUG32/2012, Ghiduri ESMA privind politicile solide de remunerare înconformitate cu Directiva OPCVM si DAFIA) - sunt aplicabile incepand cu remuneratia variabila aferenta anului 2017.

Fondul nu plateste comisioane de performanta salariatilor BT Asset Management SAI. Quantumul total al remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2024, 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)	9.033.172	10.237.697	93.225	53
Remunerații fixe	8.170.153	8.170.153		52
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	863.019	2.067.544		42
numerar	746.885	1.481.903		42
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	116.134	585.641	93.225	14
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-		-
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	6.770.533	7.777.249	93.225	27
A. Membri CA/CS, din care	100.924	100.924		4
Remunerații fixe	100.924	100.924		4
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:	1.209.579	1.384.043	93.225	2
Remunerații fixe	1.093.445	1.093.445		2
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	116.134	290.598	93.225	2
- numerar	-	145.300		2
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	116.134	145.298	93.225	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-		-
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	1.212.333	1.451.640		5
Remunerații fixe	1.125.723	1.125.723		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	86.610	325.917		4
- numerar	86.610	166.413		4
alte forme (unitati de fond)	-	159.504		4
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-		-
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****	4.247.697	4.840.642		16
Remunerații fixe	3.867.806	3.867.806		16
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	379.891	972.836		16
- numerar	379.891	691.997		16
alte forme (unitati de fond)	-	280.839		8
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	-	-		-

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

- Director economic
- Director departament strategie și dezvoltare
- Șef compartiment conformitate
- Administrator risc
- Auditor intern

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

- Director Direcție marketing și vânzări
- Director Analiza și Management Active
- Director Direcție operațiuni
- Director Departament dezvoltare digitală
- Manager Departament tehnologia informațiilor și comunicații
- Șef departament marketing și distribuție
- Șef departament înregistrare operațiuni
- Manager fond
- Manager de zonă
- Specialist gestiune furnizori și echipamente
- Analist risc

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

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

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

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

Criteriile 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.

- 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

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

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

- componenta fixă : salariul de bază, indemnizațiile, 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 medicală în funcție de opțiunea angajaților
- 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 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2024. Modificările intervenite în cursul anului 2024 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 2024, 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, unei evaluări independente din partea Direcției de Audit a Băncii Transilvania.

15. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

Depozitarul Fondului este BRD-Groupe Societe Generale SA („Depozitarul). Nu sunt transferate responsabilitati de depozitare catre alti subdepozitari. Depozitarul desfasoara atributiile obisnuite legate custodie si depozitare de unitati de fond conform reglementarilor in vigoare. In afara de activitatea de depozitare, fiind banca comerciala, Depozitarul efectueaza in mod curent intreaga gama de operatiuni bancare pentru care a obtinut autorizatia Bancii Nationale a Romaniei.

Comisionul Incasat de catre Depozitar pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru Fond In baza contractului de depozitare este structurat si calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al Fondului si este de maxim 0.1% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Comisionul platit Depozitarului pentru serviciile prestate se efectueaza lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul. Onorariile Depozitarului pentru exercitiul financiar 2024 s-au ridicat la suma de 22.138 EUR (110.128 RON) (2023:14.616 EUR (72.298 RON)).

Onorariile Depozitarului de plata la 31 decembrie 2024 insumeaza 2.428 EUR (12.076 RON) (2023: 1.360 EUR (6.765 RON)).

16. INFORMATII PRIVIND PARTILE AFILIATE

O entitate este considerata parte afiliata daca acea entitate are abilitatea de a controla cealalta entitate sau daca exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in ceea ce priveste luarea de decizii financiare sau operationale.

a)Societatea de Administrare a Fondului

Societatea de administrare a Fondului este BT Asset Management SAI SA („Administratorul). Administratorul, conform prospectului Fondului, are dreptul la comisioane (onorarii) de administrare pentru serviciile prestate de maxim 0.15% pe luna aplicat la media lunara a valorii activelor nete ale Fondului.

Cheltuiala cu comisionul lunar, inregistrata in 2024 si in 2023 este prezentata in nota 9

Comisionul de administrare se plateste lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul.

Comisionul de administrare se plateste lunar, la inceputul lunii urmatoare celei pentru care se cuvine comisionul.
Comisioanele de administrare de plata la 31 decembrie 2024 insumeaza 61.207 EUR (304.449 RON) (31 decembrie 2023: 34.287 EUR (170.564 RON)).

b) Parintele final al Societatii de Administrare a Fondului

Parintele final al BT Asset Management SAI SA este Banca Transilvania - a se vedea nota 3 pentru prezentarea soldurilor inregistrate cu banca la 31 decembrie 2024, respectiv 31 decembrie 2023.

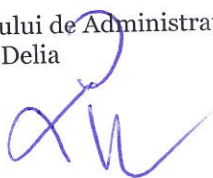
Fondul detine participatii la BTP One, BTP Retail, BTP Store Hub Oradea, BTP Store Hub Turda si Inter Terra prezentate in Nota 4.

17. EVENIMENTE ULTERIOARE

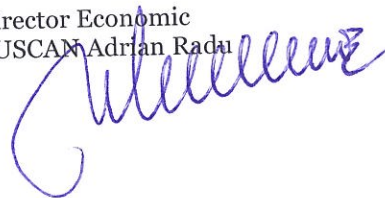
Nu s-au inregistrat evenimente semnificative ulterioare datei de 31.12.2024.

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 24.04.2025 și au fost semnate de:

Președintele Consiliului de Administrație
RUNCAN Luminita Delia



Director Economic
VUSCAN Adrian Radu



FIA Imobiliar BT Property Raport anual 2024



BT Asset Management S.A.I.[®]
Grupul Financiar Banca Transilvania

Generalități

Prezentul raport prezintă situația Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property la 31 decembrie 2024 și evoluția acestuia în decursul anului 2024.

FIA Imobiliar 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. FIA Imobiliar BT Property este operațional începând cu data de 15.09.2021.

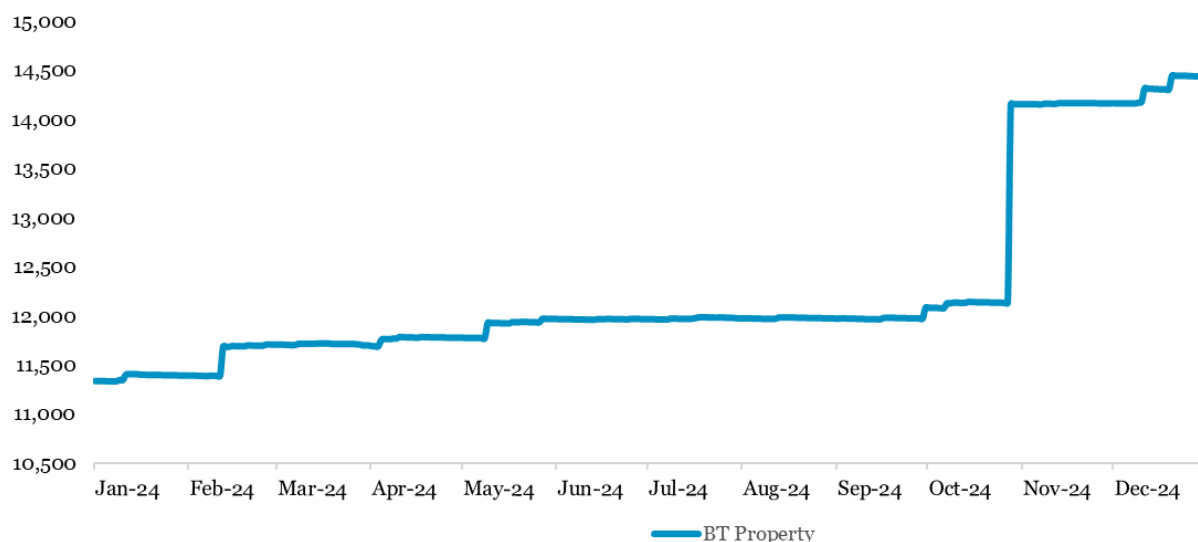
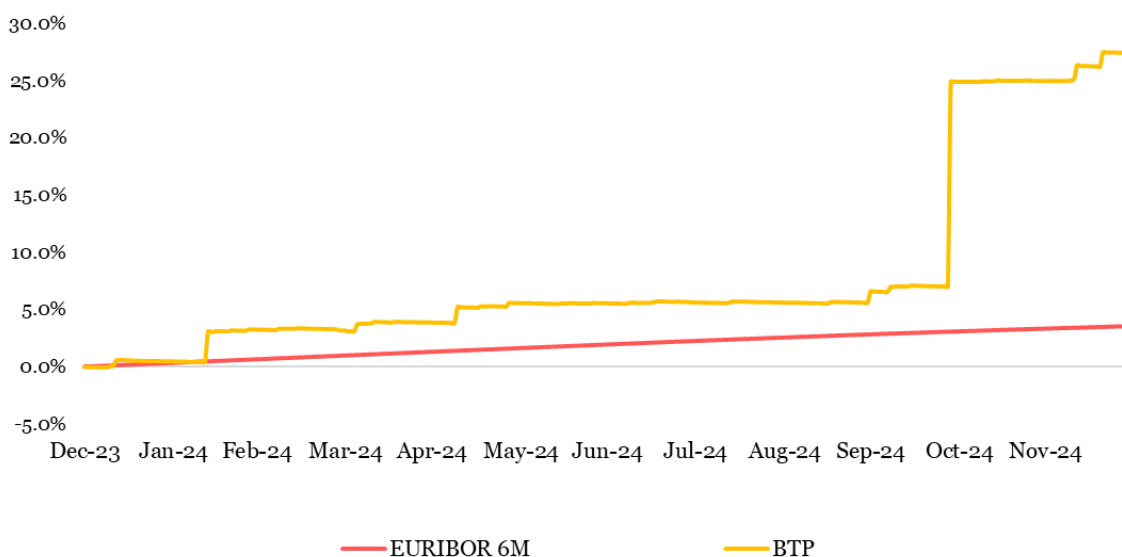
Fondul este administrat de societatea BT Asset Management SAI S.A. (A.F.I.A) – societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM (actualmente ASF) prin decizia nr. 903/29.03.2005, număr de înregistrare în Registrul ASF/CNVM PJR05SAIR/120016 din 29.03.2005, respectiv autorizată în calitate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

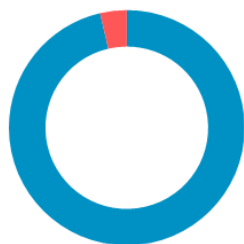
Scopul FIA Imobiliar BT Property este exclusiv și constă în mobilizarea resurselor financiare disponibile de la investitori profesionali și investirea acestor resurse conform normelor Legii 243 din 20 decembrie 2019 *privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și 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 decursul anului 2024 au înregistrat un avans de 27.38% comparativ cu 13.23% în anul 2023.

Performanța VUAN FIA Imobiliar BT Property (BTP), în 2024**Performanța VUAN FIA Imobiliar BT Property (BTP) comparată cu un depozit capitalizat zilnic la EURIBOR la 6 luni, în 2024****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 30.06.2024



■ Investiții imobiliare: 96.32%

■ Depozite bancare: 3.64%

■ Disponibil la vedere: 0.00%

Investiții imobiliare existente la data de 31 decembrie 2024:

Investiții imobiliare	% deținere	Descriere activ imobiliar/Locație	Valoare actualizată 31.12.2024	Pondere VAN
Dețineri în companii nelistate				
BTP One SRL	100%	3 imobile: Clinicile Amethyst- Dumbravita (Timis), Otopeni	33.449.718 €	81,20%
BTP Retail SRL	100%	teren Oradea	6.995.566 €	16,98%
BTP Store Hub Turda	100%	Funshop Park Turda- parc retail cu GLA 9,000 m.p.	618.048 €	1,50%
BTP Store Hub Oradea	100%		9.826.000 €	23,85%
Inter Terra SRL	100%	Prima Shops Oradea	20.104 €	0,05%
			15.990.000 €	38,81%
Active imobiliare			6.230.340 €	15,12%
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial Constanța, Bdul Al, Lapusneanu	2.601.340 €	6,31%
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial Ploiești, Str. Veniamin Costache	1.429.000 €	3,47%
Spațiu comercial	100%	Spațiu comercial București, Piața Alba Iulia	2.200.000 €	5,34%
Total			39.680.058 €	96,320%

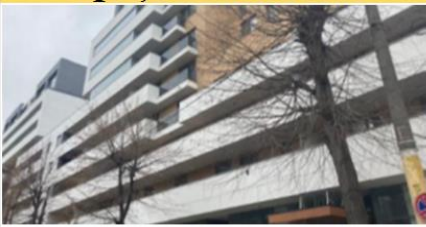
Detalii imobile deținute:

a) doua centre comerciale detinute de BTP Store Hub Turda SRL si Inter Terra SRL

Funshop Park Turda	
Locație	Turda, Str. Universului, Nr.21
Tip	centru comercial
GLA	9.017 m.p.
Grad de ocupare	100%

Prima Shops Oradea	
Locație	Oradea, Str. Decebal, Nr. 61A zona semi-centrală
Descriere	centru comercial
GLA	9.062 m.p.
Grad de ocupare	100%

a) 3 spații comerciale deținute direct de Fond:

Spațiu Comercial	
	
Locație	Constanța, Bdul. Al. Lăpușneanu, Nr.179A, zona Tomis Nord
Tip	spațiu comercial
GLA	1.079 m.p.
Grad de ocupare	100%

Spațiu Comercial	
	
Locație	Ploiești, Str, Veniamin Costache, Nr.1, zona centrală
Tip	spațiu comercial
GLA	838 m.p.
Grad de ocupare	100%

Spațiu Comercial	
	
Locație	Bucuresti, Sector 3, Piața Alba Iulia, Nr.2, Bl.I1 zona semi-centrală
Tip	spațiu comercial
GLA	860 m.p.
Grad de ocupare	100%

a) 3 imobile cu destinația clinici medicale deținute de BTP One SRL

Amethyst Dumbrăvița	
	
Locație	Comuna Dumbrăvița, Jud. Timis
Descriere	Clinica oncologie
GLA	1.650 m.p.
Grad de ocupare	100%

Amethyst Florești	
	
Locație	Florești, Str. Razoare, Jud. Cluj
Tip	Clinica oncologie
GLA	1.840 m.p.
Grad de ocupare	100%

Amethyst Otopeni	
	
Locație	Otopeni, Str. Odăii, Nr.42, Jud. Ilfov
Tip	Clinica oncologie
GLA	2.346 m.p.
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 12.01.2024

(ii) Spațiul Comercial Ploiești - valoare determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 19.02.2024

(iii) Spațiul Comercial București - valoare determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 30.09.2024

(iv) Valoarea părților sociale deținute la BTP Store Hub Turda a fost determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 08.10.2024,

(v) Valoarea părților sociale deținute la Inter Terra a fost determinată de un evaluator independent înscris în Registrul public al ASF. Data ultimei evaluări 26.11.2024

(v) Valoarea părților sociale deținute la BTP One SRL, BTP Retail SRL si BTP Store Hub Oradea a fost determinată în baza unei metode de evaluare aprobate de către conducerea superioara. Data ultimei evaluări 09.10.2023.

FIA Imobiliar BT Property poate investi cel puțin 75% din activele sale în active imobiliare¹ sau în acțiuni neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare ale societăților cu profil imobiliar², respectiv părți sociale ale societăților cu profil imobiliar² 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.

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

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

În 2024, FIA Imobiliar BT Property nu a utilizat efectul de levier, valoarea acestuia fiind 1 în această perioadă.

Administrarea riscului de lichiditate

În calitatea 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.

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

² 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

³ *ExpunereEfectLevier* 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, acțiuni etc.) emis de un emitent și aflat în portofoliul Fondului.

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:

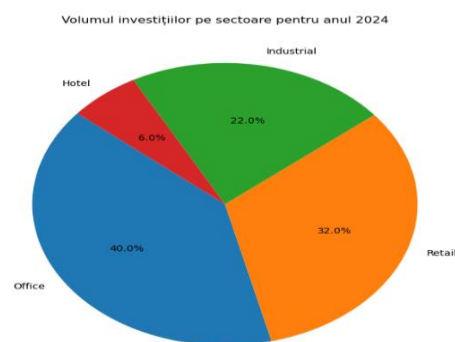
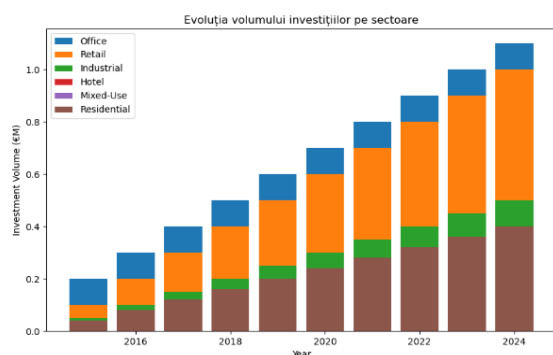
- răscumpărările se efectuează doar trimestrial, în primele 10 zile lucrătoare ale fiecărui trimestru;
- investitorii pot răscumpăra maxim 10% din unitățile de fond deținute după o perioadă mai mică sau egală cu 730 zile de la data subcrierii; doar ulterior perioadei de 730 zile, investitorii pot răscumpăra 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.

În 2024, la FIA Imobiliar BT Property nu s-au materializat situații de risc de lichiditate.

Profilul de risc aprobat al Fondului este „ridicat”. În 2024 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 2024 sistemul de administrare al riscului utilizat de BT Asset Management SAI S.A., în calitate sa de administrator al Fondului, nu a fost modificat.

Contextul de piață în perioada de raportare

Volumul investițiilor pe piața imobiliară a cunoscut o creștere semnificativă în 2024, valoarea investițiilor imobiliare realizate fiind de cca. 733 milioane EUR, cu 47% mai mari decât investițiile realizate în 2023. Investițiile au fost distribuite aproape uniform între București (47%) și piețele regionale cheie (53%). Dimensiunea medie a tranzacției a fost de 20 milioane EUR, derivată din vânzarea a 37 de proprietăți pe parcursul anului.



Cea mai mare tranzacție din 2024 a fost vânzarea către CTP și WDP a portofoliului industrial și logistic Globalworth, evaluat la 278 milioane EUR.

Cu 37% din volumul investițiilor atribuite achiziției Globalworth Portfolio, segmentul industrial și logistic a generat cel mai mare volum de tranzacții (40%), urmat de segmentul de retail (32%) cu 13 tranzacții cu o valoare medie de 18 milioane EUR. Segmentul de birouri a contribuit cu 22% din activitatea tranzacțională, cu opt tranzacții, toate localizate

în București. Cea mai semnificativă achiziție de birouri a fost achiziția proiectului de birouri The Landmark de către Vectr Realty de la Revetas Capital și Cerberus Capital Management, evaluată la 70 milioane EUR.

Din punct de vedere al yieldurilor s-a înregistrat o stabilitate generală în 2024, cu o ușoară îmbunătățire a yieldurilor pentru segmentul industrial.

Comparativ cu zona CEE yieldurile înregistrate în 2024 au fost:

Sector	Bulgaria	Grecia	Polonia	Cehia	Ungaria	Romania
Retail	7,75%	6,50%	5,25%	5,00%	6,00%	7,5%
Logistic	7,50%	7,00%	6,25%	6,00%	7,00%	7.5-7.75%
Office	7,75%	7,00%	5,50%	5,25%	6,25%	7.5%

Piata Retail

La finalul anului 2024, România deținea 4,5 milioane de m.p. spații retail, livrările de spații noi fiind de 180 mii m.p. în 2024. În 2024, au fost finalizate 14 proiecte de retail, inclusiv dezvoltări noi și extinderi ale schemelor existente. Printre orașele care au beneficiat de aceste investiții se numără Pitești, Ploiești, Giurgiu, Crevedia, Hunedoara, Bistrița, Sinaia și Râmnicu Vâlcea. Cel mai semnificativ proiect din București a fost Jumbo Center, o renovare completă a fostului Liberty Center, cu o suprafață de 25.700 m.p.

Parcurile de retail dețin o pondere semnificativă de 57% în livrările de spații noi, 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. Din punct de vedere al amplasării, 71% din suprafața totală a fost inaugurată în orașe regionale, consolidând tendințele actuale.

În 2024, orașele terțiare (cele cu o populație sub 100.000 de locuitori) au înregistrat o creștere a numărului de scheme noi de retail. Orașe precum Bistrița, Hunedoara, Giurgiu, Moinești, Ocna Mureș, Vălenii de Munte și Sinaia au atras noi proiecte de retail. Pitești a primit cele mai mari două scheme de retail livrate pe parcursul anului, și anume Argeș Mall (GLA 51.400 m.p.) și Shopping City Pitești (GLA 17.300 m.p.).

Prețurile de închiriere pentru centrele comerciale de primă clasă din București s-au stabilizat la 90 EUR pe m.p. pe lună în ultimul trimestru al anului 2024. În orașele secundare, cum ar fi Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Constanța, chiria a variat între 50 și 65 EUR pe m.p. pe lună, iar în locațiile terțiare, nivelurile au fost de 30-35 EUR pe m.p. pe lună.

Sectorul de retail din România continuă să arate potențial de creștere, cu peste 700 mii m.p. de GLA, fie în construcție, fie în faza de planificare, programate pentru finalizare până în 2028-2029. Orașe cheie pentru noi investiții includ Cluj-Napoca, Iași, Bacău, Galați și București.

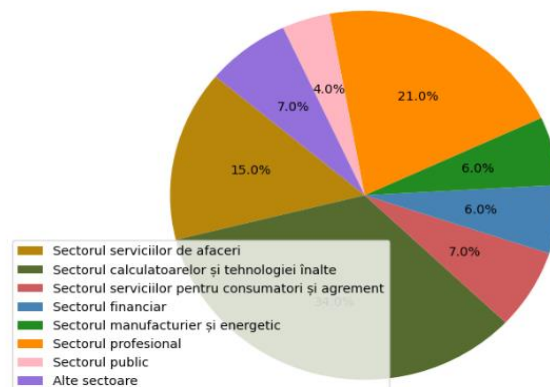
Gradul de ocupare este foarte ridicat, de 99% în București, respectiv 98% în orașele regionale. Vedem în continuare un interes sporit al retailerilor către piața românească; în 2024, noi branduri au intrat pe piață, printre care: Rituals, Kiko, Happy Restaurants, Hesburger, Fro și Good2Go.. Au fost deschise și noi magazine pentru Bogner, Stefanel și Budmil în locații din București și Târgu Mureș. Numărul de noi intrări în fiecare an reflectă încrederea sectorului de retail în piața noastră și potențialul său de creștere. Totodată, conform sondajului CBRE European Retail Occupiers Survey 2024, 72% dintre retaileri plănuiesc să își extindă portofoliile de magazine pe termen scurt.

Piata de birouri

Pe parcursul anului 2024, doar o clădire de birouri a fost livrată în București, cu o suprafață închiriabilă de 16.000 m.p., ajungându-se la un stoc de birouri clasa A și B de 3,44 milioane m.p. În anul 2024, este așteptată livrarea unei singure clădiri de birouri cu suprafața de 16.000 m.p., alte livrări fiind estimate doar în anul 2025..

Activitatea de închiriere în București a fost semnificativă, totalizând cca 383 mii m.p., cu 19% mai puțin comparativ cu anul 2023. Însă, în cadrul acesteia, cererile noi de spații au reprezentat cca 45%, diferența constând în reînnoiri de contracte.

Activitatea totală de leasing în 2024 pe domenii de activitate



Rata de neocupare la finalul perioadei în București a fost de 12,1% (11% pentru birourile clasa A, 14,6% pentru birourile clasa B), similar cu anul 2022. Cele mai căutate zone sunt sub-piețele Centrului și CBD, care au cele mai scăzute niveluri de spațiu neocupat (4%-9%), urmate de sub-piețele Dimitrie Pompeiu și Floreasca/Barbu-Văcărescu.

La sfârșitul anului 2024, chiria prime pentru proprietățile de birouri a crescut cu 0.25 EUR/mp/lună, ajungând la 21-22 EUR/mp/lună.

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

În orașele regionale, nu au fost înregistrate livrări, stocul de birouri menținându-se la cca, 1,1 milioane 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 2024)

	Stoc birouri 2024(m.p.)	Contracte noi închiriere 2024 (m.p.)	Prime rent clasa A* (Eur/m.p./lună)	Rata de neocupare
Cluj Napoca	340.400	49.700	15-17	6,60%
Timișoara	293.500	9.600	13,5-15	12,90%
Iași	296.200	1.400	14-16	19,40%
Brașov	152.200	3.400	13-14	11,40%

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

Industrial

La sfârșitul anului 2024, stocul industrial la nivel de țară cumula 7,9 milioane m.p. de spații industriale moderne, livrările noi fiind de 690 mii m.p., cu 40% mai mult decât în anul 2023. 47% din stocul modern de spații industriale se

află în București și împrejurimi, urmat de Vest/Nord-Vest cu 23%, Sud cu 16%, Centru cu 10% și Est/Nord-Est cu 4%. Majoritatea proiectelor livrate au fost construite la comandă sau închiriate în perioada de construcție, rezultând într-o rată de ocupare de 83% la momentul livrării. Activitatea de închiriere a înregistrat valori cu 12% mai mici decât anul 2023 – 256 mii m.p. închiriați (din care 70% contracte noi), suprafața medie a spațiilor închiriate fiind de 6.100 m.p. În ceea ce privește destinația, cca 60% din suprafață a fost solicitată în scopuri logistice, în timp ce 40% a fost disputată în scopuri de depozitare, producție și alte scopuri. În funcție de domeniul de activitate al chiriașilor, jucătorii din logistică și automotive, respectiv retail, au dominat piața.

Rata de neocupare a stocului industrial modern a scăzut la 4% la nivel de țară, în timp ce rata de neocupare pentru București a scăzut la aproape 5%, comparativ cu 3,2% rata de neocupare în orașele regionale.

Chiria generală în parcurile logistice a înregistrat o ușoară creștere comparativ cu valoarea de la finele anului precedent, de 0,25%, ajungând la 4,75 EUR m.p./m/lună.

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

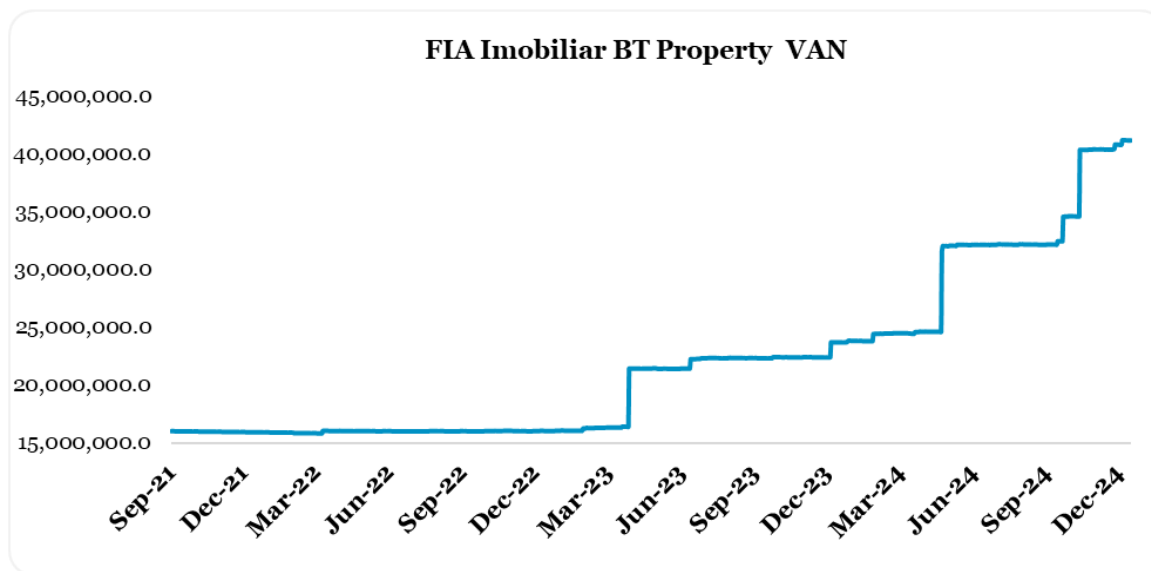
Evoluția activelor nete, a numărului unităților de fond și a valorii unitare a activului net în 2024

Activul net⁴ al Fondului la data de 31 decembrie 2024 a fost de 41,128,260.51 EUR, în creștere cu 73.75% față de 23,670,535.39 EUR la 31 decembrie 2023, iar valoarea unitară a activelor nete în data de 31 decembrie 2024 a fost de 14,437.93 EUR. Numărul de unități de fond în circulație la data de 31 decembrie 2024 a fost de 2,848.6263.

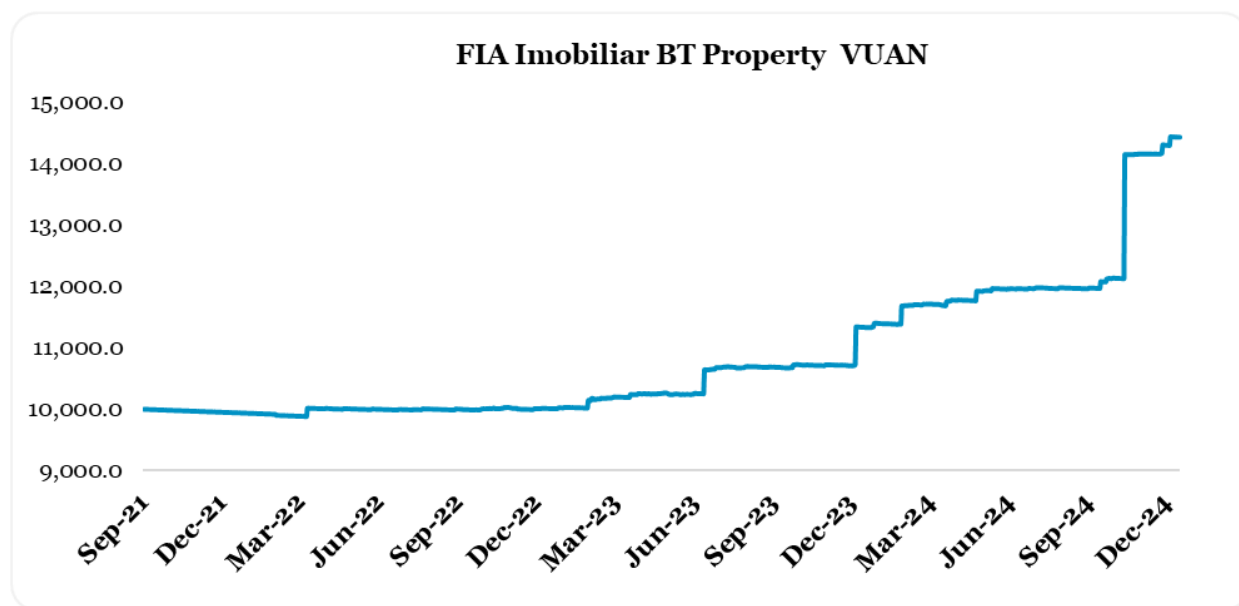
În decursul perioadei de raportare, volumul total al cumpărărilor de unități de fond a fost de 760.25 în valoarea de 9,000,000.00 EUR; în aceeași perioadă nu au fost răscumpărate unități de fond.

Evoluția valorii activelor nete⁴ de la lansarea Fondului până la sfârșitul perioadei de raportare este prezentată în graficul de mai jos:

⁴ 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.



Evoluția valorii unitare a activelor nete⁴ de la lansarea Fondului este prezentată în graficul de mai jos:



La data de 31 decembrie 2024, 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 14,437.93 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 14,836.51 EUR.

Date financiare în perioada de raportare¹ (standarde IFRS)

Fondul a realizat în perioada de raportare venituri totale din activitatea curentă de 9,579,888.70 EUR. Venitul net al investiției, respectiv rezultatul exercițiului, după deducerea cheltuielilor Fondului, a fost de 8,859,926.40 EUR. În perioada raportată, valoarea totală a comisionului cuvenit societății de administrare a fost de 558,102.51 EUR, respectiv valoarea totală a comisionului cuvenit depozitarului Fondului a fost de 22,138.09 EUR.

Valoarea contului de capital la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 28,486,262.92 EUR, corespunzătoare numărului de unități de fond emise și aflate în circulație, iar primele de emisiune corespunzătoare acestora au fost de 13,777,397.98 EUR.

Remunerații**BT Asset Management SAI - Remunerație platită în anul financiar 2024**

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

Fondul nu plătește comisioane de performanță salariaților BT Asset Management SAI. Quantumul total al remunerațiilor pentru exercițiul financiar 2024, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile, plătite de Administrator personalului sau și numărul beneficiarilor este prezentată în cele ce urmează:

<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)	9.033.172	10.237.697	93.225	53
Remunerații fixe	8.170.153	8.170.153		52
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	863.019	2.067.544		42
numerar	746.885	1.481.903		42
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	116.134	585.641	93.225	14
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-		-

2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	6.770.533	7.777.249	93.225	27
A. Membri CA/CS, din care	100.924	100.924		4
Remunerații fixe	100.924	100.924		4
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:	1.209.579	1.384.043	93.225	2
Remunerații fixe	1.093.445	1.093.445		2
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	116.134	290.598	93.225	2
- numerar	-	145.300		2
alte forme (unitati de fond, avantaj salarial in natura)	116.134	145.298	93.225	2
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	-	-		-
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie) ***	1.212.333	1.451.640		5
Remunerații fixe	1.125.723	1.125.723		5
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	86.610	325.917		4
- numerar	86.610	166.413		4
alte forme (unitati de fond)	-	159.504		4
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)****	4.247.697	4.840.642		16
Remunerații fixe	3.867.806	3.867.806		16
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță , din care:	379.891	972.836		16
- numerar	379.891	691.997		16
alte forme (unitati de fond)	-	280.839		8
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță.	-	-		-

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

- ✓ Director economic
- ✓ Director departament strategie si dezvoltare
- ✓ Sef compartiment conformitate
- ✓ Administrator risc
- ✓ Auditor intern

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

- ✓ Director Direcție Marketing și Vânzări
- ✓ Director Direcție Analiza si Management Active⁵
- ✓ Director Direcție Operațiuni
- ✓ Director Departament Dezvoltare Digitală⁶
- ✓ Manager Departament Tehnologia Informațiilor și Comunicații
- ✓ Manager fond
- ✓ Manager de zona
- ✓ Specialist gestiune furnizori si echipamente

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.

⁵ Direcția Analiză și Management Active și-a modificat denumirea în Direcția Investiții începând cu data de 02.12.2024

⁶ Departamentul Dezvoltare Digitală a fost desființat începând cu data de 02.12.2024

Criteriile⁷ în baza cărora se efectuează evaluarea acordării de prime periodice (performanța anuală, performanța pe termen scurt, proiecte speciale) sunt, de asemenea, revizuite și aprobate anual de către Comitetul de Remunerare și Nominalizare.

Anual sunt aprobate criteriile cantitative/calitative astfel:

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

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:

- (i) componentă fixă : salariul de bază, indemnizațiile, tichete de masă acordate conform prevederilor legale și ale Contractului Colectiv de Muncă, primă de vacanță (o singură dată pe an), pensie⁸ facultativă privată (pilon III), asigurare medicală în funcție de opțiunea angajaților⁹
- (ii) componentă variabilă, structurată astfel:
 - a) *Componentă variabilă standard*
 - b) *Prime anuale de performanță*
 - c) *Prime periodice pentru atingerea/depășirea obiectivelor pe termen scurt*
 - d) *Prime pentru proiecte speciale*
 - e) *componentă variabilă extraordinară*

În cadrul ședințelor desfășurate în cursul anului 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare a analizat și avizat Politica de remunerare, în versiunile modificate / actualizate în cursul anului 2024. Modificările intervenite în cursul anului 2024 au vizat alinierea la prevederile Grupului Financiar BT.

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

Pe parcursul anului 2024, Comitetul de Remunerare și Nominalizare nu a sesizat nereguli în elaborarea sau aplicarea Politicii de remunerare în cadrul BT Asset Management SAI S.A.

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

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

⁷ Începând din anul 2018, acestea sunt notificate Autorității de Supraveghere Financiară

⁸ Pensia facultativă privată a fost acordată începând cu anul 2017

⁹ Începând cu luna decembrie 2020

În decursul anului 2024, 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 decursul anului 2024, 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 decursul anului 2024 nu s-au materializat situații de conflicte de interese.

Diverse

În data de 08.04.2024 a fost modificat Documentul de Ofertă al Fondului, ca urmare modificării componenței Consiliului de Administrație a BT Asset Management SAI SA- Consiliul de administrație este compus din: Runcan Luminița Delia, Ilaș Ioana-Mihaela și Bernat Aurel. Investitorii Fondului au fost informați, în data de 08.04.2024, referitor la autorizarea, prin Autorizația ASF nr.40/08.04.2024, a noii componențe a Consiliului de Administrație al societății de administrare.

De asemenea, în data de 02.12.2024, investitorii Fondului au fost informați cu privire la faptul că, urmare a reorganizării și redenumirii Direcției de Analiză și Management Active, noua denumire a structurii fiind Direcția Investiții, în Regulile Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property se actualizează cuprinsul secțiunii ”Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție”.

Deoarece informarea s-a suprapus peste un procesul de autorizare aflat în curs, aceasta a fost reluată în data de 07.02.2025.

În data de 13.12.2024, investitorii Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property au fost informați cu privire la faptul că Autoritatea de Supraveghere Financiară, prin autorizația nr. 163, din data de 12.12.2024, a autorizat modificările regulilor Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property ca urmare a completării punctului 3.4. *Limite investiționale* prin introducerea posibilității de derogare de la limitele investiționale pe o perioadă de cel mult 90 de zile în situația emisiunilor ulterioare de titluri de participare sau vânzării de active din portofoliu.

Evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2024

Valoare investițiilor imobiliare mai sus menționată reflectă valoarea înregistrată în VAN la data de 31.12.2024. Cu excepția investițiilor imobiliare realizate în compania Inter Terra și în Spațiul Comercial București, celelalte investiții imobiliare au fost reevaluate ulterior datei de 31.12.2024, reflectarea noii valori în VAN realizându-se în luna ianuarie pe măsura obținerii rapoartelor de evaluare.

BT Asset Management SAI S.A.

DASCAL Dan,

Director General

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a long horizontal stroke.

Fondul de investitii alternative BT Property: Situația activelor și obligațiilor la 31/12/2024

Nr.	Denumire element	Inceputul perioadei de raportare				Sfarsitul perioadei de raportare				Diferente
				31-Dec-2023				31-Dec-2024		
		% din activul net	% din activul total	Valuta (euro)	lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (euro)	lei	
					[1]				[2]	[2]-[1]
.I.	TOTAL ACTIVE	100.16 %	100.00 %	23,708,265.6 6	117,939,138.3 5	100.16 %	100.00 %	41,195,959.0 8	204,912,820.0 6	86,973,681.7 1
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									

	de tranzactionare dintr-un stat tert care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de ASF, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	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
1.3.2	- actiuni netranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.3	- drepturi de preferinta/alocare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.4	- alte valori mobiliare asimilate acestora	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.5	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.6	- alte titluri de creanta	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
1.3.7	- alte valori mobiliare instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.	- Titluri de stat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.	- Certificate de Depozit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2	Valori mobiliare nou emise din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.1	- actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.2	- obligatiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
2.3.	- drepturi de preferinta (ulterior inregistrarii anterior tranzactionarii)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3	Alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art.83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1	Valori mobiliare netranzactionate din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.1	- Actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.2	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.3	- Obligatiuni emise de Administratia Publica Locala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1.4	- Obligatiuni Corporative	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.2	Instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1.	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.3	Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5.	Depozite bancare din care:	10.46%	10.44%	2,475,922.42	12,316,723.67	3.65%	3.64%	1,500,994.22	7,466,095.35	-4,850,628.32
5.1	Depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	10.46%	10.44%	2,475,922.42	12,316,723.67	3.65%	3.64%	1,500,994.22	7,466,095.35	-4,850,628.32
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

FIA Imobiliar BT Property – Raport anual 2024

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	0.53%	0.53%	125,529.78	624,460.44	0.04%	0.04%	14,906.91	74,148.46	-550,311.98
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	24.99%	24.95%	5,916,100.00	29,430,231.06	15.15%	15.12%	6,230,340.00	30,990,334.19	1,560,103.13
13	Parti sociale	64.18%	64.07%	15,190,713.46	75,567,723.18	81.33%	81.20%	33,449,717.95	166,382,242.06	90,814,518.88
14.	Alte active (sume in tranzit,sume SSIF,sume UF nealocate, etc.) ,din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
14.1	Sume UF nealocate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
14.2	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	0.16%	0.16%	37,730.27	187,693.00	0.16%	0.16%	67,698.57	336,739.46	149,046.46
1	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate SAI	0.14%	0.14%	34,286.61	170,562.17	0.15%	0.15%	61,206.77	304,448.59	133,886.42
2	Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	1,360.03	6,765.61	0.01%	0.01%	2,427.87	12,076.47	5,310.86
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%	1,846.38	9,185.00	0.01%	0.01%	3,207.73	15,955.57	6,770.57
8.	Cheltuieli cu auditul financiar	0.00%	0.00%	237.25	1,180.22	0.00%	0.00%	856.20	4,258.82	3,078.60
9.	Alte cheltuieli aprobate (impozit pe venit retinut la sursa)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10.	Rascumparari de platit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
.III.	VALOAREA ACTIVULUI NET (I-II)	100.00%	99.84%	23,670,535.39	117,751,445.35	100.00%	99.84%	41,128,260.51	204,576,080.60	86,824,635.25

Curs denumire Euro/RON

4.9746

4.9741

Director General Adjunct, Calin Condor

BT Property-Situatia detaliata la data de
31.12.2024

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	PondereInAct
Banca	Curenta	TotalFIA
	RON	%
Banca Transilvania	65,260.87	0.032%
BRD-Groupe Societe Generale	5,682.98	0.003%
TRANZIT	0.00	0.000%
Total	70,943.85	0.035%

2. Disponibil in conturi curente si numerar denominate in valuta

Denumire Banca	Valoare Curenta	Valuta	CursValutar BNR Valuta/RON	Valoare Actualizata RON	PondereInAct TotalFIA %
Banca Transilvania	594.26	EUR	4.9741	2,955.91	0.001%
BRD-Groupe Societe Generale	50.00	EUR	4.9741	248.70	0.000%
TRANZIT	0.00	EUR	4.9741	0.00	0.000%
Sume UF Nealocate	0.00	EUR	4.9741	0.00	0.000%
Total				3,204.61	0.002%

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	12/12/2024	1/8/2025	4.75%	6,400,000	844.44	16,888.89	6,416,888.89	3.132%
Banca Transilvania	12/12/2024	1/8/2025	4.75%	300,000	39.58	791.67	300,791.67	0.147%
Banca Transilvania	12/18/2024	1/8/2025	4.65%	250,000	32.29	452.08	250,452.08	0.122%
Total							6,968,132.64	3.401%

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	12/16/2024	1/15/2025	2.50%	100,000	6.94	111.12	EUR	4.9741	497,962.71	0.243%
Total									497,962.71	0.243%

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	2,601,340.00	1/16/2024	nu	12,939,325.29	6.315%
Ploiesti_VC	1	3/24/2022	1,100,000.00	1,429,000.00	2/20/2024	nu	7,107,988.90	3.469%
Bucuresti_PAB	1	11/23/2022	1,900,000.00	2,200,000.00	9/30/2024	nu	10,943,020.00	5.340%
Total				6,230,340.00			30,990,334.19	15.124%

XVII. PARTI SOCIALE

Emitent	NrParti Sociale	Data Achizitiei	PretUnitar Achizitie	Valoare Evaluata EUR	DataUltimei Evaluari	Valoare Evaluata RON	PondereInAct TotalFIA %
BTP One SRL	290,000	4/7/2023	100	6,995,565.94	10/7/2024	34,796,644.55	16.981%
BTP Retail SRL	31,000	9/4/2023	100	618,047.87	10/7/2024	3,074,231.91	1.500%
BTP Store Hub Turda SRL	2,363,552	5/9/2024	3.8078	9,826,000.00	12/20/2024	48,875,506.60	23.852%
BTP Store Hub Oradea SRL	1,000	10/30/2024	100	20,104.14	10/30/2024	100,000.00	0.049%
Inter Terra S.R.L.	380	12/11/2024	41105.2632	15,990,000.00	12/11/2024	79,535,859.00	38.815%
Total				33,449,717.95		166,382,242.06	81.197%

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 31/12/2024

Denumire Element	Perioada Curenta	Perioada Corespunzatoare Anului Precedent	Diferente
	31.12.2024	31.12.2023	
	[1]	[2]	[1]-[2]
Valoare Activ Net	41,128,260.51	23,670,535.39	17,457,725.12
Numar Unitati de Fond in Circulatie	2,848.63	2,088.37	760.26
Valoare Unitara a Activului Net	14,437.93	11,334.43	3,103.50

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
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Valoare Activ Net	16,016,241.71	23,670,535.39	41,128,260.51
Valoare Unitara a Activului Net	10,010.150	11,334.430	14,437.930

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

Director General Adjunct, Calin Condor

