

## Documentul de ofertă

al

## Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property

Data întocmirii 11.10.2024

Prevederile din Documentul de ofertă al Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property, sunt stabilite în baza și cu respectarea dispozițiilor *Legii nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative*, denumită în continuare și **Lege**, a dispozițiilor *Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 7/2020 privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative*, cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare și **Regulament**, în vederea administrării Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property, denumit în continuare și **Fond**.

*Investițiile în fondurile de investiții alternative nu sunt depozite bancare, iar băncile, în cazul în care dețin calitatea de acționar al unui administrator de fonduri de investiții alternative, nu oferă nicio garanție investitorului cu privire la recuperarea sumelor investite.*

*Autorizarea fondului nu implică în niciun fel aprobarea sau evaluarea de către ASF a calității plasamentelor în respectivele unități de fond.*

*Investițiile în fondurile de investiții alternative comportă nu numai avantaje/beneficii specifice, dar și riscuri asociate cu realizarea/nerealizarea strategiei/politicii de investiții și a obiectivului investițional al fondului, inclusiv riscul apariției unor pierderi pentru investitori, valoarea investiției fiind, de regulă, proporțională cu riscul asumat.*

*Investițiile în titlurile de participare emise de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property sunt destinate exclusiv investitorilor profesionali care posedă un grad avansat de cunoștințe în domeniul financiar.*

Informații complete despre Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property se pot obține la sediul BT Asset Management S.A.I. S.A. din Cluj Napoca, str.Emil Racoviță nr.22, etaj 1 + mansardă, telefon 0264-301036, fax 0264-410433 sau 0374-097433, adresa web: [www.btassetmanagement.ro](http://www.btassetmanagement.ro), e-mail: [btam@btam.ro](mailto:btam@btam.ro).

Anunțurile și notificările privind activitatea Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property vor fi comunicate investitorilor prin cel puțin pe unul dintre canalele de comunicare de mai jos :

- electronic prin intermediul: (i) email-ului la adresa de email furnizată de investitor pe formularul de adeziune, (ii) SMS la numărul de telefon furnizat de investitor pe formularul de adeziune, (iii) sistem de vizualizare cu user și parole;
- poșta, prin intermediul oricărei posibilități de transmitere pe suport de hârtie (Poșta Română, firme de curierat, etc.), la adresa de corespondență comunicată de investitor.

Documentele **Fondului**, informații cu privire la performanța acestuia, respectiv valoarea unității de fond vor fi comunicate investitorilor pe pagina de internet [www.btassetmanagement.ro](http://www.btassetmanagement.ro).

## CUPRINS

1. Administratorul fondului de investiții alternative.....	3
1.1. Date de identificare .....	3
1.2. Conducerea A.F.I.A.....	3
2. Depozitarul Fondului .....	4
3. Informații cu privire la Fond .....	5
3.1. Identitatea Fondului.....	5
3.2. Descrierea obiectivelor Fondului.....	5
3.2.1. Politica de investiții .....	5
3.2.2. Limite investiționale .....	6
3.3. Unitatea de fond .....	7
3.3.1. Drepturile și obligațiile deținătorilor de unități de fond .....	7
3.3.2. Emiterea și răscumpărarea unităților de fond.....	8
3.3.2.1. Emisiunea unităților de fond inițiale.....	9
3.3.2.2. Emisiunea unităților de fond suplimentare.....	9
3.3.2.3. Proceduri pentru subscrierea unităților de fond .....	9
3.3.2.4. Răscumpărarea unităților de fond .....	11
3.3.2.5. Proceduri pentru răscumpărarea unităților de fond .....	11
3.3.2.6. Proceduri pentru anularea unităților de fond .....	12
3.3.3. Circumstanțele în care ASF poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond 12	
3.3.4. Circumstanțele în care A.F.I.A. poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond.....	12
3.4. Determinarea valorii activelor nete și a valorii unitare a activului net .....	13
3.4.1. Reguli de evaluare a activelor Fondului .....	13
3.4.2. Metoda de calcul a valorii activului net și frecvența calculării sale .....	15
3.5. Comisioane și alte cheltuieli .....	16
3.5.1. Comisioane suportate de investitorii Fondului.....	16
3.5.2. Comisioane și alte cheltuieli suportate de către Fond.....	16
3.6. Distribuția câștigurilor acumulate .....	17
4. Fuziunea , lichidarea și divizarea Fondului .....	17
4.1. Fuziunea Fondului .....	17
4.2. Lichidarea Fondului .....	18
4.3. Divizarea Fondului .....	19
5. Regimul fiscal.....	19
6. Grupul din care face parte A.F.I.A. ....	19
7. Prevederi din Contractul de societate al Fondului.....	19
7.1. Forța majoră .....	19
7.2. Clauze de continuare a contractului cu moștenitori ai investitorilor .....	20
7.3. Litigii .....	20
7.4. Încetarea Contractului.....	20
8. Auditorul Fondului.....	20
9. Prevederi diverse .....	21

## 1. Administratorul fondului de investiții alternative

### 1.1. Date de identificare

**BT Asset Management S.A.I. S.A.** - societate de administrare de investiții, cu sediul social în Cluj Napoca, str.Emil Racoviță nr.22, etaj 1 + mansardă, telefon 0264-301036, fax 0264-410433 sau 0374-097433, [www.btassetmanagement.ro](http://www.btassetmanagement.ro), înmatriculată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/647/22.02.2005, cod unic de înregistrare nr. 17269861, având o durată de funcționare nelimitată, cu un capital social subscris și vărsat de 7.165.700 lei, fără sedii secundare, constituită în conformitate cu dispozițiile Legii 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările ulterioare, ale Codului Civil Român și Codului Comercial, înscrisă în Registrul public al Autorității de Supraveghere Financiară (**ASF**) cu numărul **PJRo7AFIAA/120003** din 01.02.2018, autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară în calitate de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative (**A.F.I.A.**) prin Autorizația nr.30/01.02.2018, este administratorul **Fondului**.

**BT Asset Management S.A.I. S.A.**, denumită în continuare și **A.F.I.A.**, este autorizată și în calitate de Societate de Administrare a Investițiilor de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (actualmente Autoritatea de Supraveghere Financiară) prin decizia numărul 903 din 29.03.2005, înscrisă în Registrul public al Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare (actualmente Autoritatea de Supraveghere Financiară) cu numărul **PJRo5SAIR/120016** din 29.03.2005.

Organismele de plasament colectiv administrate de către **A.F.I.A.**, sunt:

1. Fondul deschis de investiții BT Clasic
2. Fondul deschis de investiții BT Maxim
3. Fondul de investiții alternative cu capital privat BT Invest 1
4. Fondul deschis de investiții BT Index ROMANIA-ROTX
5. Fondul de investiții alternative BT Invest
6. Fondul deschis de investiții BT Obligațiuni
7. Fondul deschis de investiții BT Index AUSTRIA-ATX
8. Fondul deschis de investiții BT Euro Obligațiuni
9. Fondul deschis de investiții BT Euro Clasic
10. Fondul deschis de investiții BT Fix
11. Fondul deschis de investiții BT Euro Fix
12. Fondul deschis de investiții BT Dolar Fix
13. Fondul deschis de investiții BT Agro
14. Fondul deschis de investiții BT Energy
15. Fondul deschis de investiții BT Real Estate
16. Fondul deschis de investiții BT Technology
17. Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property

BT Asset Management S.A.I. S.A. nu desfășoară activități de administrare a portofoliilor individuale de investiții, inclusiv a celor deținute de către fondurile de pensii, respectiv nu desfășoară activități conexe.

Pentru buna desfășurare a activității **BT Asset Management S.A.I. S.A.**, acționarii au hotărât să numească un Consiliu de Administrație format din trei persoane, respectiv:

1. RUNCAN Luminița Delia, Președinte al Consiliului de Administrație, Director General Adjunct al Băncii Transilvania, cu experiență de peste 25 de ani în domeniul financiar-bancar;
2. ILAȘ Ioana-Mihaela, membru al Consiliului de administrație, Director General Adjunct în cadrul Băncii Transilvania, cu experiență de peste 20 de ani în domeniul financiar-bancar;
3. BERNAT Aurel, membru al Consiliului de administrație, Director Executiv în cadrul Băncii Transilvania, cu experiență de peste 15 de ani în domeniul financiar-bancar.

### 1.2. Conducerea A.F.I.A.

Conducerea efectivă a activității **BT Asset Management S.A.I. S.A.** este asigurată de următoarele persoane:

1. DASCĂL Sergiu Dan, Director General, membru al conducerii executive, cu o experiență de peste 20 de ani în domeniul Pieței de Capital din România, a început să lucreze încă din anul 1997 ca și broker, ulterior ocupând funcția de director Sucursala Cluj în cadrul SVM Elita Invest 89. Din anul 2001 a activat în cadrul

SVM Transilvania Capital Invest în calitate de Șef Serviciu Tranzacționare. În perioada 2003-2015 a ocupat funcția de Director Operațiuni în cadrul SSIF BT Securities, calitate în care a coordonat departamentele de Brokeraj, Tranzacționare și Analiză Financiară. După o perioadă de 2 ani în cadrul Departamentului Plasamente Capital al Băncii Transilvania s-a alăturat, începând cu Mai 2017, echipei BT Asset Management SAI.

2. CONDOR Călin Paul, Director General adjunct, membru al conducerii executive, cu experiență de peste 25 de ani în domeniul financiar bancar. În 1995 își începe cariera în cadrul Băncii Transilvania. În perioada 1996-2011 ocupă diverse poziții în Departamentul de Trezorerie al băncii, iar în 2011 devine Director Adjunct al Direcției Trezorerie, responsabil al departamentului de vânzări produse de trezorerie. Începând cu 2016 ocupă poziția de Director Adjunct al Direcției Private Banking iar din 2019 asigură conformarea la reglementările MIFID din poziția de Director Adjunct al Direcției Conformare a Băncii Transilvania. Începând cu 2021 se alătură echipei BT Asset Management.

Cu respectarea cerințelor legale, înlocuitorul Directorilor **A.F.I.A.** este Vuscan Adrian Radu, director economic în cadrul **BT Asset Management S.A.I. S.A.** Activează în domeniul financiar de peste 25 de ani iar în această perioadă a ocupat funcții de conducere în cadrul BT Asigurari, Groupama Asigurari SA, OVB Holding AG, BT Pensii – Societate de administrare a fondurilor de pensii facultative SA. În perioada 1998 – 2004 a fost numit în funcția de cenzor al Băncii Naționale a României.

## 2. Depozitarul Fondului

Depozitarul Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este BRD-Group Societe Generale, denumit în continuare **Depozitar**, cu sediul social în București, B-dul Ion Mihalache, nr. 1-7, sector 1, înmatriculat la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/608/1991, cod unic de înregistrare R361579, înscris în Registrul public CNVM (actualmente **ASF**) cu nr.0007 autorizat de către CNVM (actualmente **ASF**) prin Decizia nr. D4338/09.12.2003, telefon 021-3016844, fax 021-3016843, adresa de website [www.brd.ro](http://www.brd.ro).

În afară de activitatea de depozitare, fiind bancă comercială, **Depozitarul** efectuează în mod curent întreaga gamă de operațiuni bancare pentru care a obținut autorizația Băncii Naționale a României.

Pentru toate instrumentele financiare din portofoliul **Fondului** decontate în cadrul unui sistem de compensare, decontare și depozitare, **Depozitarul** disponibilizează/primește instrumentele exclusiv pe principiul livrare/primire contra plată.

**Depozitarul** va informa **A.F.I.A.**, din momentul în care a luat la cunoștință cu privire la faptul că separarea activelor **Fondului** nu mai este suficientă pentru a asigura protecția împotriva insolvenței unei părți terțe căreia **Depozitarul** i-a delegat custodia.

**Depozitarul** este responsabil față de **A.F.I.A.** și față de investitorii **Fondului** pentru orice pierdere suferită de aceștia din cauza neglijenței **Depozitarului** sau din cauza neîndeplinirii în mod corespunzător a obligațiilor acestuia în conformitate cu legislația în vigoare.

**Depozitarul** nu are autoritatea să transfere, să gajeze, să garanteze în orice mod sau să dispună, în orice alt fel de orice instrumente financiare sau sume de bani încredințate spre păstrare în numele **Fondului** cu excepția cazului în care există instrucțiuni corespunzătoare ale **A.F.I.A.** și numai în beneficiul investitorilor **Fondului**, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Interdicția nu se aplică în cazul dispunerii de către **ASF** a unor măsuri speciale.

Activele **Fondului** nu pot face obiectul procedurilor de executare silită declanșate de către creditorii **Depozitarului**, nu pot fi puse sub sechestru sau poprite de către aceștia și nu fac parte din masa credală în caz de faliment al **Depozitarului**.

Ca parte a activității curente de custodie și depozitare, **Depozitarul** poate intra în anumite momente în tranzacții comerciale/financiare cu alți clienți, fonduri de investiții sau terțe părți. Există posibilitatea ca o parte din aceste activități ale **Depozitarului** să intre în conflict de interese cu **Fondul** sau cu **A.F.I.A.**. În caz de orice potențial conflict de interese pe parcursul activității sale normale, **Depozitarul** va respecta în orice moment obligațiile care îi revin în baza legislației în vigoare și a contractului de depozitare încheiat cu **A.F.I.A.**

### 3. Informații cu privire la Fond

#### 3.1. Identitatea Fondului

**Fondul** poartă denumirea de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property și 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**.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property este un fond de investiții alternative (denumite și **FIA**) de tip deschis, destinat investitorilor profesionali<sup>1</sup> și este încadrat în categoria fondurilor de investiții alternative specializate în investiții imobiliare.

Forma prescurtată a denumirii **Fondului** este **FIA Imobiliar BT Property**.

**Fondul** emite unități de fond denumite în moneda “Euro”.

**Fondul** este constituit pe durată nelimitată.

#### 3.2. Descrierea obiectivelor Fondului

Scopul Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este exclusiv și constă în mobilizarea resurselor financiare disponibile de la investitori profesionali și investirea acestor resurse conform normelor **Legii, Regulamentului** 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.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property poate investi în activele descrise în politica de investiții din prezentul document, investițiile realizate de **Fond** pentru atingerea obiectivelor realizându-se cu respectarea cerințelor de diversificare instituite de **ASF** pentru **FIA** destinat investitorilor profesionali specializat în investiții imobiliare și cu respectarea limitelor investiționale descrise la punctul 3.2.2. Posibilitatea efectuării de investiții în activele descrise în politica de investiții din prezentul document nu impune obligația deținerii simultane a acestora în portofoliul **Fondului**.

În conformitate cu politica de investiții și cu strategia investițională a acestuia, **Fondul** are un grad de risc ridicat. În anumite circumstanțe, riscul general al **Fondului** poate fi mai redus decât cel asumat în documentele constitutive. Randamentul potențial al unei investiții este, de regulă, direct proporțional cu gradul de risc asociat acesteia.

##### 3.2.1. Politica de investiții

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property va putea investi în următoarele active:

- Cel puțin 75% din activele sale în active imobiliare<sup>2</sup> sau în acțiuni neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare ale societăților cu profil imobiliar<sup>3</sup>, respectiv părți sociale ale societăților cu profil imobiliar<sup>3</sup> ale căror situații financiare sunt auditate cel puțin cu o frecvență anuală și care își revaluează 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

<sup>1</sup>FIA destinate investitorilor profesionali - FIA care atrag resurse financiare exclusiv de la investitorii profesionali sau de la investitorii de retail care solicită încadrarea în categoria investitorilor profesionali. Investitor profesional este un investitor care este considerat a fi un client profesional sau poate fi, la cerere, considerat a fi un client profesional, în sensul definițiilor prevăzute în anexa nr. 2 la Legea nr. 126/2018 privind piețele de instrumente financiare.

<sup>2</sup> Prin active imobiliare, conform **Legii** se înțelege o construcție existentă, a cărei finalizare este certificată pe baza unui proces-verbal de recepție a lucrărilor sau un teren

<sup>3</sup> Prin societăți cu profil imobiliar se înțelege societăți care au în obiectul principal de activitate activități din economia națională incluse la codurile CAEN –Construcții și Tranzacții imobiliare

activele cel puțin anual, precum și de fiecare dată când se înregistrează tranzacții cu active din portofoliul său investițional sunt denumite în continuare 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:

- a) depozite constituite la instituții de credit, care sunt rambursabile la cerere sau oferă dreptul de retragere, cu o scadență care nu depășește 12 luni, cu condiția ca sediul social al instituției de credit să fie situat în România, într-un stat membru sau într-un stat terț, în acest ultim caz cu condiția ca instituția de credit să fie supusă unor reguli prudențiale echivalente acelor emise de către Uniunea Europeană;
- b) instrumente ale pieței monetare, altele decât cele tranzacționate în cadrul unui loc de tranzacționare, care sunt lichide și au o valoare care poate fi precis determinată în orice moment, cu excepția efectelor de comerț, cu condiția ca emisiunea sau emitentul să fie supus reglementărilor referitoare la protecția investitorilor și a economiilor acestora, iar respectivele instrumente ale pieței monetare:
  - (i) să fie emise sau garantate de o autoritate administrativă, centrală, locală sau regională, de o bancă centrală dintr-un stat membru, de Banca Centrală Europeană, de Uniunea Europeană sau de Banca Europeană de Investiții, de o țară terță sau, în situația statelor federale, de unul dintre membrii componenți ai federației sau de un organism public internațional, din care fac parte unul sau mai multe state membre; sau
  - (ii) să fie emise de un organism ale cărui titluri sunt negociate pe piețele reglementate, menționate la Art. 35 alin. (1), lit. a) și b) din **Lege**; sau
  - (iii) să fie emise sau garantate de o entitate, subiect al supravegherii prudențiale, potrivit criteriilor definite de legislația europeană, sau de o entitate care este subiect al unor reguli prudențiale și se conformează acestora, reguli validate de **ASF** ca fiind echivalente cu cele prevăzute de legislația europeană; sau
  - (iv) să fie emise de alte entități care aparțin categoriilor aprobate de **ASF**, cu condiția ca investițiile în astfel de instrumente să fie subiect al unei protecții a investitorilor, echivalente cu aceea prevăzută la pct. (i), (ii) și (iii), și ca emitentul să fie o societate ale cărei capital și rezerve să se ridice la cel puțin echivalentul în lei a 10.000.000 euro, care își prezintă și publică situațiile financiare anuale, conform legislației europene aplicabile, sau o entitate care, în cadrul unui grup de societăți care conține una sau mai multe societăți listate, are rolul de a finanța grupul sau este o entitate dedicată finanțării vehiculelor de securizare care beneficiază de o linie bancară de finanțare;

În scopul atingerii obiectivelor propuse, în vederea administrării lichidităților conform prevederilor legale în vigoare, **Investițiile imobiliare** vor putea fi realizate din resurse proprii ale **Fondului** (subscrieri de unități de fond, vânzări de active, alte venituri, etc.) respectiv din împrumuturi contractate de la instituții de credit. Împrumuturile contractate de la instituțiile de credit vor fi garantate cu activele din portofoliul **Fondului**.

### 3.2.2. Limite investiționale

Investițiile Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property se vor realiza cu respectarea următoarelor 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<sup>4</sup> sunt considerate un singur activ imobiliar;

<sup>4</sup> 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 situația excepțională a emisiunii inițiale, **Fondul** poate deroga de la respectarea limitelor investiționale pe o perioadă de maximum 6 luni de la emiterea unităților de fond inițiale și înregistrarea<sup>5</sup> acestora în contul **Investitorilor inițiali**, cu asigurarea supravegherii respectării principiului dispersiei riscului.

Suplimentar Fondul poate deroga de la respectarea limitelor investiționale pe o perioadă de cel mult 90 de zile în situația emisiunilor ulterioare de titluri de participare sau vânzării de active din portofoliu, cu asigurarea supravegherii respectării principiului dispersiei riscului.

**Fondului** îi este interzis:

- (i) să efectueze vânzări în lipsă;
- (ii) să investească în instrumente financiare emise de BT Asset Management SAI SA ;
- (iii) să încheie tranzacții, având ca obiect activele din portofoliul propriu, cu BT Asset Management SAI SA;

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2365/2015 privind transparența operațiunilor de finanțare prin instrumente financiare **A.F.I.A.** comunică investitorilor că nu utilizează pentru administrarea portofoliului **Fondului** operațiuni de finanțare cu instrumente financiare (SFT) și nici instrumente de tip total return swap.

### 3.3. Unitatea de fond

Unitățile de fond evidențiază deținerea de capital a investitorului în activele **Fondului**.

Unitatea de fond are următoarele caracteristici:

- este emisă în formă dematerializată, de un singur tip, înregistrată în contul investitorului;
- este emisă în formă nominativă;
- este plătită integral în momentul subscrierii;
- nu este tranzacționată pe o piață reglementată sau sistem alternativ de tranzacționare;
- conferă deținătorilor drepturi și obligații egale.

Valoarea nominală (inițială) a unității de fond este de 10.000 (zece mii) de Euro.

Valoarea unei unități de fond emise de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property se modifică pe tot parcursul existenței **Fondului**.

#### 3.3.1. Drepturile și obligațiile deținătorilor de unități de fond

Investitorii **Fondului** beneficiază de toate drepturile și obligațiile conferite prin posesia unităților de fond, de la data emiterii/deținerii acestora.

Investitorii **Fondului** au următoarele **drepturi**:

- să fie parte a Contractului de societate al **Fondului**;
- să beneficieze de valoarea unităților de fond prin plata prețului de răscumpărare;
- să beneficieze de plata câștigurilor distribuite de **Fond**;
- să solicite informații referitoare la politica de investiții a **Fondului** și valoarea unităților de fond;
- să beneficieze, în condițiile legii, de confidențialitatea operațiunilor;
- să obțină, la cerere, certificatul contului de investiție respectiv confirmarea de sold personal;
- să obțină prin intermediul unui suport durabil (SMS, sistem de vizualizare cu user și parolă, email) confirmarea emisiunii/anulării unităților de fond de îndată ce este posibil și cel târziu în prima zi lucrătoare după emiterie/anulare;
- să obțină gratuit, la cerere, rapoartele periodice (trimestriale, semestriale, anuale) întocmite de **A.F.I.A.** privind activitatea **Fondului**.

Investitorii **Fondului** au următoarele **obligații**:

<sup>5</sup> Prima zi lucrătoare după închiderea emisiunii inițiale.

- să plătească prețul de emisiune aferent unităților de fond subscribe;
- să achite comisioanele de răscumpărare;
- să achite obligațiile fiscale, care îi revin datorită investiției la **Fond** și câștigurilor dobândite de pe urma acestora, conform prevederilor legale în vigoare;
- să verifice corectitudinea înscrierii operațiunilor de subscriere/răscumpărare a unităților de fond;
- să respecte condițiile menționate în Formularul de adeziune;
- să furnizeze **A.F.I.A.** informații corecte și complete pentru deschiderea contului de investiție;
- să informeze **A.F.I.A.** despre orice modificare a datelor contului de investiție și să procedeze la actualizarea acestora;
- să își actualizeze datele periodic, în vederea respectării prevederilor legale privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării actelor de terorism;
- să dețină cel puțin o unitate de fond;
- să respecte Regulile **Fondului**.

### 3.3.2. Emiterea și răscumpărarea unităților de fond

**Fondul** nu va emite alte instrumente financiare în afara unităților de fond.

Valoarea unei unități de fond emise de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property se modifică pe tot parcursul existenței **Fondului**, înregistrarea făcându-se pe unități și fracțiuni de unități de fond. Valoarea unei unități de fond se calculează cu 2 zecimale, criteriul de rotunjire aplicat fiind <<rotunjirea la cel mai apropiat întreg>>, respectiv rotunjirea efectuându-se la cea mai apropiată a 2-a zecimală.

Numărul de unități de fond / fracțiuni de unități de fond subscribe/răscumpărate se calculează cu 10 zecimale, criteriul de rotunjire aplicat fiind <<rotunjirea la cel mai apropiat întreg>> respectiv rotunjirea efectuându-se la cea mai apropiată a 10-a zecimală.

Indiferent de momentul din zi la care este creditat contul **Fondului** (în cazul operațiunii de cumpărare de unități de fond) respectiv este înregistrată cererea de răscumpărare (în cazul operațiunii de răscumpărare de unități de fond) prețul de cumpărare respectiv prețul de răscumpărare este același. Pentru operațiunile efectuate într-o zi, **Fondul** lucrează cu un singur preț de emisiune respectiv preț de răscumpărare.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property, va avea prima valoare a unității de fond egală cu 10.000 (zece mii) de Euro.

Din punctul de vedere al **Fondului**, noțiunea de **zi lucrătoare** reprezintă orice zi calendaristică cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale. Astfel, orice operațiune de cumpărare și/sau răscumpărare de unități de fond înregistrată într-o zi nelucrătoare, va fi considerată ca fiind efectuată în ziua lucrătoare următoare. De exemplu, (a) dacă creditarea contului **Fondului** cu suma corespunzătoare unei cumpărări de unități de fond este efectuată într-o zi de sâmbătă, d.p.d.v. al datei emisiunii și valorii unitare a activului net cu care se evaluează suma scrisă, se va considera ca fiind o operațiune de cumpărare de unități de fond efectuată luni: unitățile de fond se emit marți la valoarea unitară a activului net a **Fondului** corespunzător zilei de luni; respectiv (b) dacă cererea de răscumpărare este înregistrată într-o zi de sâmbătă, d.p.d.v. al datei anulării și valorii unitare a activului net cu care se evaluează suma răscumpărată, operațiunea se va considera ca fiind efectuată luni: unitățile de fond se anulează marți la valoarea unitară a activului net a **Fondului** corespunzător zilei de luni.

De asemenea, dacă creditarea contului **Fondului** cu suma corespunzătoare unei cumpărări de unități de fond respectiv înregistrarea cererii de răscumpărare este efectuată în ultima zi a perioadei de subscriere/răscumpărare, emisiunea respectiv anularea efectivă a unităților de fond va fi făcută în ziua lucrătoare următoare.

Orice deținător de unități de fond are obligația de a deține în permanență cel puțin o unitate de fond. În cazul în care, ca urmare a unei cereri de răscumpărare, investitorul ar rămâne cu mai puțin de o unitate de fond, în mod obligatoriu, cu aceeași ocazie, va fi răscumpărată și fracțiunea reziduală.

În situația în care o persoană (i)care intenționează să devină investitor al fondului(adeziunea la fond) sau (ii)care a fost investitor al **Fondului** dar și-a răscumpărat toate unitățile de fond deținute la **Fond**, depune o sumă mai mică decât o unitate de fond, **A.F.I.A.** va iniția în ziua calculării valorii unitare a activului net valabile la data depunerii sumei inițiale, demersurile necesare, după caz, pentru returnarea sau pentru a solicita completarea acestei sume. În cazul în care se solicită completarea sumei inițiale, valoarea activului net unitar luată în calcul este cea aferentă zilei în care se realizează completarea sumei inițiale, iar momentul



În care respectiva persoană devine investitor și se va emite unitatea de fond se determină în raport cu ziua completării sumei inițiale. În situația returnării, dacă suma nu poate fi returnată din cauze neimputabile **A.F.I.A.** timp de 3 ani, suma respectivă va fi înregistrată ca și venit al **Fondului**.

La fiecare operațiune de subscriere sau de răscumpărare de unități de fond, **A.F.I.A.** notifică investitorul prin intermediul unui suport durabil - *SMS sau sistem de vizualizare cu user și parolă/acces direct al investitorului pe bază de user și parolă*, confirmarea emisiunii/anulării unităților de fond, de îndată ce este posibil și cel târziu în prima zi lucrătoare de după emitere/anulare. Confirmările emisiunii/anulării unităților de fond corespunzătoare operațiunilor de subscriere/răscumpărare de unități de fond sunt transmise investitorilor și la adresa de e-mail comunicată de către acesta. La cerere, această confirmare poate fi transmisă investitorului la adresa de corespondență.

### 3.3.2.1. Emisiunea unităților de fond inițiale

Unitățile de fond inițiale sunt cele subscribe de **Investitorii inițiali**<sup>6</sup> în cadrul ofertei inițiale în vederea constituirii capitalului inițial al **Fondului**.

Prețul de emisiune plătit de **Investitorii inițiali** este egal cu valoarea nominală (inițială) a unităților de fond (10.000 Euro).

Plata unităților de fond subscribe în cadrul emisiunii inițiale se face la momentul subscrierii.

Durata emisiunii inițiale de unități de fond este de **30** zile calendaristice cu începere din prima zi lucrătoare după primirea de către **A.F.I.A.** a deciziei de autorizare a **Fondului**.

Emiterea unităților de fond inițiale și înregistrarea acestora în contul **Investitorilor inițiali** se va face în prima zi lucrătoare după închiderea emisiunii inițiale. Numărul maxim de unități de fond emise care vor face obiectul emisiunii inițiale este de **10.000** (zece mii) unități de fond.

Unitățile de fond care nu vor fi subscrise se vor anula.

### 3.3.2.2. Emisiunea unităților de fond suplimentare

Lunar, în primele **10** zile calendaristice ale fiecărei luni, vor putea fi subscribe unități de fond. În cadrul emisiunilor de unități de fond suplimentare, investitorii profesionali vor putea solicita subscrierea oricărui număr de unități de fond.

Prețul de emisiune va fi plătit integral în momentul subscrierii.

Unitățile de fond se vor achiziționa la prețul de cumpărare calculat pe baza activelor din ziua creditării contului **Fondului**.

*Prețul de emisiune este prețul plătit de investitor și este format din valoarea unitară a activului net calculat de **A.F.I.A.** și certificat de **Depozitar**, pe baza activelor din ziua în care s-a făcut creditarea conturilor **Fondului**.*

*Prețul de emisiune se calculează în Euro și se rotunjește la 2 zecimale, criteriul de rotunjire aplicat fiind <<rotunjirea la cel mai apropiat întreg>>, respectiv rotunjirea efectuându-se la cea mai apropiată a 2-a zecimală.*

Emisiunea unităților de fond se face în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a făcut creditarea contului **Fondului**.

### 3.3.2.3. Proceduri pentru subscrierea unităților de fond

Participarea la **Fond** este nediscriminatorie, fiind deschisă oricărui investitor profesional ( persoană fizică sau juridică, română sau străină) care subscrie la prevederile Documentului de ofertă și Regulilor **Fondului**.

---

<sup>6</sup> **Investitorii inițiali** ai **Fondului** sunt acei investitori care subscriu unități de fond în cadrul emisiunii unităților de fond inițiale.

Acordul privind aderarea la **Fond** se consideră a fi exprimat o dată cu prima operațiune de subscriere efectuată. La prima operațiune de subscriere efectuată, investitorii vor semna un exemplar din Contractul de societate al **Fondului**. Astfel investitorul devine parte a contractului cadru de adeziune reprezentat de Contractul de societate, având drepturile și obligațiile stipulate prin acesta.

Subscrierea unităților de fond se realizează prin completarea și semnarea unui Formular de adeziune precum și efectuarea plății unităților de fond subscrise. Semnarea Formularului de adeziune de către un investitor atrage automat consimțământul acestuia cu privire la conținutul regulilor **Fondului**.

Formularul de adeziune conține mențiunea: **“Prin prezenta certific că am primit, am citit și am înțeles Documentul de oferta al Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property și sunt de acord cu conținutul Regulilor Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property.**

Participarea inițială se poate face cu minimum o unitate de fond, ulterior investitorul având libertatea de a subscrie cu orice sumă, înregistrarea făcându-se și pe fracțiuni de unități de fond.

În situația în care informațiile furnizate de către investitor pentru deschiderea contului de investiție sunt incorecte sau incomplete și, din acest motiv, **A.F.I.A.** este împiedicată să își îndeplinească obligațiile legale privind cunoașterea clientului, prevenirea spălării banilor și combaterea terorismului, precum și obligațiile de raportare către autoritățile și instituțiile de supraveghere, **A.F.I.A.** își rezervă dreptul de a declina inițierea unei relații de afaceri, respectiv de a înceta derularea de operațiuni, în cazul unei relații de afaceri existente, cu respectivul investitor.

**A.F.I.A.** nu va începe relația de afaceri cu un investitor, sau va înceta deluarea de operațiuni cu investitorul, în situația în care începerea/derularea relației de afaceri încalcă reglementările interne ale BT Asset Management SAI SA.

Contravaloarea unităților de fond cumpărate se achită prin virament bancar în contul **Fondului**, din contul investitorului (pentru persoane fizice: contul curent al titularului contului de investiție; pentru persoane juridice: contul curent al persoanei juridice pentru care se efectuează subscrierea) deschis la Banca Transilvania.

În cazul subscrierilor de unități de fond ulterioare efectuate prin virament bancar, inclusiv electronic, pentru investitorii **Fondului** care la aderarea la **Fond** și-au dat semnătura și pentru subscrieri ulterioare, nu mai este necesară completarea și semnarea unui formular, investitorii având obligația de a completa în rubrica <<Explicații>> a ordinului de plată datele de identificare <<CNP/CUI număr cont de investiție, nume titular/ BT Property >> începând în mod obligatoriu cu codul său numeric personal sau codul unic de înregistrare în cazul persoanelor juridice.

În cazul în care aceste informații nu sunt completate sau, în cazul în care sunt completate eronat, alocarea pe investitori a sumelor virate poate fi îngreunată sau chiar imposibilă. **A.F.I.A.** nu își asumă nici o răspundere pentru eventualele întârzieri de alocare de unități de fond dacă acestea se datorează necompletării corespunzătoare a rubricii de explicații a ordinului de plată.

O dată cu prima operațiune de subscriere, investitorului i se deschide un cont în **Fond** care are un număr de identificare unic. Participarea la **Fond** și numărul de unități de fond deținute în respectivul cont sunt atestate prin certificatul contului de investiție eliberat de **A.F.I.A.**

**A.F.I.A.** va transmite investitorului prin intermediul unui suport durabil - SMS, fax, e-mail sau poștă (pe baza informațiilor menționate de investitor în Formularul de adeziune la secțiunea “Adresa de corespondență”) numărul contului de investiție alocat.

La solicitarea investitorului, **A.F.I.A.** va transmite acestuia, prin fax, e-mail sau poștă, certificatul contului său de investiție prin care se atestă numărul de unități de fond deținute.

Adresa la care se va transmite certificatul de investiție (fax, e-mail sau adresă poștală) este cea menționată de investitor în Formularul de adeziune la rubrica “Adresa de corespondență”.

Evidența operațiunilor membrilor **Fondului** se ține pe conturi, prin care se reflectă numărul și valoarea unităților de fond pentru fiecare operațiune de subscriere/răscumpărare efectuată.

Orice investitor persoană fizică, titular de cont la **Fond**, poate împuternici maxim două persoane care vor putea efectua operațiuni de subscriere/răscumpărare de unități de fond pe respectivul cont la **Fond**.

În cazul unui investitor persoană juridică, operațiunile de subscriere/răscumpărare de unități la fond vor fi efectuate de reprezentantul/reprezentanții legali sau de persoanele împuternicite de acesta pentru a efectua operațiuni la **Fond**.

La subscrierea unităților de fond nu se percep comisioane de cumpărare. Subscrierile de unități de fond nu pot fi revocate.

### 3.3.2.4. Răscumpărarea unităților de fond

Investitorii au libertatea de a se retrage din **Fond**.

Trimestrial<sup>7</sup>, în primele **10** zile calendaristice ale fiecărui trimestru investitorii vor putea răscumpăra unități de fond astfel:

- după o perioadă mai mică sau egală cu 730 zile de la data subcrierii, investitorii vor putea răscumpăra maxim 10% din unitățile de fond deținute;
- ulterior perioadei de 730 de zile, investitorii pot solicita răscumpărarea oricărui număr de unități de fond deținute;
- la răscumpărarea unităților de fond, investitorii **Fondului** vor plăti un comision de răscumpărare de 4% din valoarea unităților de fond răscumpărate, dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mică sau egală cu 1460 de zile calendaristice de la data subscrierii unităților de fond.

Investitorii **Fondului** nu vor plăti comision de răscumpărare dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mare de 1460 de zile calendaristice de la data subscrierii unităților de fond. Răscumpărarea unui număr de unități de fond din cele deținute de către un investitor al **Fondului** nu duce la pierderea calității de investitor, atâta timp cât acesta mai deține cel puțin o unitate de fond.

### 3.3.2.5. Proceduri pentru răscumpărarea unităților de fond

Unitățile de fond pot fi răscumpărate la cerere la prețul de răscumpărare. Retragerea are loc prin semnarea și predarea cererii de efectuare a operațiunii de răscumpărare prin care se solicită valoarea care se răscumpără.

Numărul de unități de fond răscumpărate (anulate) se obțin prin rotunjirea la a 10-a zecimală a rezultatului împărțirii dintre suma răscumpărată și prețul de răscumpărare. În situația în care se răscumpără soldul unităților de fond de pe contul de investiție, suma răscumpărată se obține din rotunjirea la a 2-a zecimală a rezultatului înmulțirii dintre soldul de unități de fond și prețul de răscumpărare. Plata sumei corespunzătoare unităților de fond răscumpărate se face numai în Euro.

Plata răscumpărării se face prin virament, exclusiv în contul curent al titularului contului de investiție, deschis la Banca Transilvania. IBAN-ul contului curent, specificat în cererea de răscumpărare, al cărui titular este investitorul, persoană fizică sau juridică, va fi prelucrat de către **A.F.I.A.** în scopul realizării operațiunii solicitate.

Nu se admit renunțări la cererile de răscumpărare.

Cererile de răscumpărare se înregistrează pentru orice sumă solicitată de către investitor. În cazul în care, ca urmare a unei cereri de răscumpărare, investitorul ar rămâne cu mai puțin de o unitate de fond, în mod obligatoriu, cu aceeași ocazie, va fi răscumpărată și fracțiunea reziduală.

În caz de deces al titularului, răscumpărarea se poate solicita numai pe bază de documente succesoriale, iar plata răscumpărării se poate face în contul/conturile bancare a/ale moștenitorului/moștenitorilor, deschise la Banca Transilvania.

*Prețul de răscumpărare este prețul convenit investitorului la data transmiterii și înregistrării formularului de răscumpărare și este format din valoarea unitară a activului net calculată de **A.F.I.A.** și certificată de **Depozitar**, pe baza activelor nete din ziua în care s-a înregistrat Formularul de răscumpărare.*

*Prețul de răscumpărare se calculează în Euro și se rotunjește la 2 zecimale, criteriul de rotunjire aplicat fiind <<rotunjirea la cel mai apropiat întreg>>, respectiv rotunjirea efectuându-se la cea mai apropiată a 2-a zecimală.*

<sup>7</sup> După închiderea emisiunii inițiale, în lunile ianuarie, aprilie, iulie și octombrie ale fiecărui an

Din valoarea răscumpărată se scade comisionul de răscumpărare, precum și orice alte taxe și speze legale și comisioane bancare.

Cu respectarea condițiilor de la punctul "3.3.2.4. Răscumpărarea unităților de fond", la răscumpărarea unităților de fond, investitorii **Fondului** vor plăti un comision de răscumpărare de 4% din valoarea unităților de fond răscumpărate, dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mică sau egală cu 1460 de zile calendaristice de la data subscrierii unităților de fond.

În conformitate cu prevederile **Legii** și ale **Regulamentului**, prețul de răscumpărare va fi plătit în maximum 15(cincisprezece) zile de la data depunerii cererii de răscumpărare.

Având în vedere politica de investiții a **Fondului**, pentru a asigura lichidități necesare onorării cererilor de răscumpărare, **Fondul** poate contracta împrumuturi de la instituții de credit.

### 3.3.2.6. Proceduri pentru anularea unităților de fond

Anularea unităților de fond ale **Fondului** se realizează în ziua lucrătoare următoare datei de înregistrare a cererii de răscumpărare.

Pe un cont de investiție, răscumpărarea unităților de fond și implicit anularea acestora se face obligatoriu în ordinea achiziționării acestora (FIFO).

### 3.3.3. Circumstanțele în care ASF poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond

Pentru protecția interesului public și al investitorilor, **ASF** poate decide temporar suspendarea sau limitarea emisiunii și/sau răscumpărării unităților de fond. Actul de suspendare emis de **ASF** specifică perioada, condițiile și motivul/motivele suspendării. **ASF** poate decide prelungirea suspendării, în cazul în care condițiile și motivul/motivele suspendării se mențin.

Suspendarea/limitarea emisiunii și răscumpărării unităților de fond de către **ASF** se face în una din următoarele situații:

- dificultăți de evaluare justă a activelor **Fondului** din cauza existenței unui număr limitat de contrapărți la un nivel de preț considerat rezonabil;
- existența unor divergențe privind evaluarea activelor **Fondului** între **A.F.I.A.** și **Depozitarul** de natură a conduce la refuzul depozitarului de a certifica valoarea activului net;
- alte situații justificate de protecția interesului public și a investitorilor.

### 3.3.4. Circumstanțele în care A.F.I.A. poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond

În situații excepționale, pentru protejarea interesului deținătorilor de unități de fond ale **Fondului**, **A.F.I.A.** poate suspenda temporar sau limita emisiunea și/sau răscumpărarea unităților de fond, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.

Se consideră condiții și situații excepționale cel puțin următoarele circumstanțe:

- dificultăți de evaluare justă a activelor **Fondului** din cauza existenței unui număr limitat de contrapărți la un nivel de preț considerat rezonabil;
- un nivel neanticipat de mare de subscrieri/răscumpărări de unități de fond;
- constatarea imposibilității de realizare a obiectivelor investiționale ale **Fondului** din motive neimputabile **A.F.I.A.**;
- situații de Forța majoră menționate în Contractul de societate al **Fondului** (împrejurări ca: război, revoluție, cutremur, marile inundații, alte calamități, naturale embargo).

În situații extreme de lichiditate a **Fondului**, în vederea protecției intereselor investitorilor **Fondului**, **A.F.I.A.** va putea suspenda temporar sau limita, răscumpărarea unităților de fond.

**A.F.I.A.** comunică Autorității de Supraveghere Financiară, în cel mult o zi lucrătoare, decizia sa de suspendare temporară sau limitare, a emisiunii și/sau răscumpărării unităților de fond. Decizia va specifica perioada, condițiile și motivul/motivele suspendării. În vederea informării investitorilor, decizia va fi comunicată acestora în cel mult o zi lucrătoare. Suspendarea poate fi prelungită în cazul în care condițiile și motivul/motivele suspendării se mențin.

Mecanisme de administrare a lichidității în situații extreme/exceptionale:

– 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<sup>8</sup>, 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**. Decizia **A.F.I.A.** este comunicată investitorului în maxim 2 zile lucrătoare de la data solicitării răscumpărării.

Suspendarea temporară sau limitarea emisiunii și/sau răscumpărării unităților de fond poate interveni și în alte situații excepționale care pot apărea pe perioada de funcționare a **Fondului** și care nu au putut fi în mod rezonabil anticipate la data întocmirii prezentului document.

În cazul în care **ASF** apreciază că mecanismele de administrare a lichidităților /limitarea/ suspendarea dispusă de **A.F.I.A.** nu s-a făcut cu respectarea prevederilor aplicabile sau prelungirea acesteia afectează interesele investitorilor, **ASF** este în drept să dispună ridicarea mecanismelor de administrare a lichidităților / încetarea limitării/ încetarea suspendării.

### **3.4. Determinarea valorii activelor nete și a valorii unitare a activului net**

#### **3.4.1. Reguli de evaluare a activelor Fondului**

Valoarea totală a activelor **Fondului** se calculează zilnic prin însumarea valorii tuturor activelor aflate în portofoliul acestuia, evaluate în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Principiile de calcul pentru evaluarea valorii activelor din portofoliul **Fondului** se aplică unitar și se mențin constante cel puțin 1(un) an cu excepția activelor imobiliare pentru care metoda de evaluare va fi menținută cel puțin 3 (trei) ani.

Principiile de calcul pentru evaluarea valorii activelor din portofoliu la data de calcul, în conformitate cu dispozițiile prevederilor legale sunt:

**(1). Activele imobiliare-** Evaluarea activelor imobiliare se efectuează de către un evaluator independent, înscris în Registrul public al **ASF** și care va fi notificat **ASF**. **A.F.I.A.** va prelua în calculul activului net valoarea activelor imobiliare înscrisă în raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul independent, responsabil pentru evaluare. Raportul va fi transmis și **Depozitarului Fondului**.

Reevaluarea activelor imobiliare se va realiza cel puțin cu o frecvență anuală.

**Fondul** nu poate cumpăra sau vinde active imobiliare fără ca acestea să fi fost evaluate în prealabil.

Achiziționarea sau vânzarea de active imobiliare nu se poate face la un preț care este cu mai mult de 10% mai mare, în situația achiziționării, respectiv cu mai mult de 10% mai mic, în situația vânzării, decât cel determinat de către un evaluator independent.

**(2).Instrumentele financiare (acțiuni, instrumente ale pieței monetare, părți sociale) neadmise la tranzacționare, sunt evaluate astfel:**

a) Acțiunile sunt evaluate la valoarea contabilă pe acțiune, așa cum rezultă din ultima situație financiară anuală aprobată a entității respective.

Excepții în evaluarea acțiunilor:

- În cazul operațiunilor de majorare/diminuare de capital social (prin creșterea/reducerea numărului de acțiuni aflate în circulație) pe parcursul aceluiași exercițiu financiar și pentru care numărul nou de acțiuni aflat în circulație nu este reflectat în mod real în ultimele situații financiare anuale aprobate, în scopul calculării valorii contabile se vor utiliza informațiile furnizate de societate, în baza unor înscrisuri doveditoare (certificatul de înregistrare de la O.N.R.C. sau bilanța de verificare lunară, precum și, în măsura în care este disponibil, și un raport elaborat de către un auditor independent prin care se certifică noua valoare a capitalurilor proprii ale societății).
- În cazul acțiunilor dobândite ca urmare a participării la constituirea unei societăți comerciale, până la publicarea primei situații financiare anuale, vor fi evaluate la valoare nominală. În cazul în care societatea devine operațională până la publicarea situațiilor financiare, **A.F.I.A.** poate decide ca

<sup>8</sup> primele 10 zile lucrătoare ale fiecărui trimestru

evaluarea acțiunilor să se facă în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent. Suma datorată ca urmare a participării la capitalul social, înregistrată în activ, se evaluează la valoarea de subscriere.

- Acțiunile ale căror situații financiare nu sunt disponibile în termen de 90 de zile de la datele legale de depunere sunt incluse în activ la valoarea zero.
- Acțiunile societăților aflate în procedura de insolvență sau reorganizare sunt incluse în activul net al **Fondului** la valoarea zero.
- Acțiunile societăților aflate în procedura de lichidare judiciară sau alte forme de lichidare și a celor aflate în încetare temporară sau definitivă de activitate sunt incluse în activul net al **Fondului** la valoarea zero.
- Acțiunile societăților din portofoliul **Fondului** cu valori negative ale capitalului propriu sunt incluse în calculul activului net la valoarea zero.
- În cazul societăților pe acțiuni, în care **Fondul** deține peste 33% din capitalul social, acțiunile respective se evaluează în activul **Fondul** exclusiv în conformitate cu standardele internaționale de evaluare în baza unui raport de evaluare, actualizat cel puțin anual. Raportul de evaluare poate fi întocmit de către societatea în care **Fondul** deține peste 33% sau de către **A.F.I.A.** Raportul de evaluare poate fi întocmit și de către un evaluator independent, înscris în registrul public al **ASF** și care va fi notificat **ASF**. **A.F.I.A.** va prelua în calculul activului net valoarea înscrisă în raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul independent, responsabil pentru evaluare. Raportul va fi transmis și **Depozitarului Fondului**.

b) Instrumentele pieței monetare sunt evaluate prin metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discount-ului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului.

c) Părțile sociale sunt evaluate cel puțin anual pe baza valorii determinate prin aplicarea unor metode de evaluare conforme cu standardele de evaluare în vigoare, potrivit legii (în care este utilizat principiul valorii juste), aprobate de către conducerea superioară a **A.F.I.A.**

Valoarea părților sociale poate fi determinată de către un evaluator independent, înscris în registrul public al **ASF** și care va fi notificat **ASF**. **A.F.I.A.** va prelua în calculul activului net valoarea înscrisă în raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul independent, responsabil pentru evaluare. Raportul va fi transmis și **Depozitarului Fondului**.

**(3).Deținerile din conturile curente** se evaluează prin luarea în considerare a soldului disponibil la data pentru care se efectuează calculul.

Sumele existente în conturile curente ale Fondului la instituțiile de credit care se află în procedura de faliment vor fi incluse în activul net la valoarea zero.

**(4).Depozitele bancare** sunt evaluate folosind metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului.

Depozitele structurate sunt evaluate pe baza principiului de recunoaștere zilnică a dobânzii minime garantate a respectivului depozit structurat care va fi bonificată de bancă.

În situația negarantării unei dobânzi minime, evaluarea se va face la dobânda minimă de cont curent. La scadență, dacă evoluția activului suport s-a încadrat în condițiile constituirii depozitului, se va recunoaște diferența pozitivă de dobândă pentru toată perioada de la momentul constituirii depozitului. Modalitatea de evaluare va fi menționată pe toată durata depozitului.

Depozitele cu plata dobânzii în avans, indiferent de durata depozitului, se evaluează la valoarea sumei inițiale constituite ca depozit pe toată perioada depozitului.

**(5).Dividendele** sunt înregistrate în activul **Fondului** la data încasării acestora.

**(6).Acțiunile rezultate din majorări de capital social fără contraprestație în bani** se înregistrează în activul **Fondului** de la data operării majorării de capital social la O.N.R.C., în baza unor înscrisuri doveditoare furnizate de către societate, prin care se certifică noua valoare a capitalurilor proprii corespondente noului capital social.

**(7).Acțiuni distribuite cu contraprestație în bani rezultate în urma participării la majorările de capital** se vor evalua astfel:

- a) până la data operării majorării de capital social la O.N.R.C., la valoarea subscrisă;  
b) de la data operării majorării de capital social la O.N.R.C., similar prevederilor de la punctul 2;

Orice alte instrumente financiare vor fi evaluate conform reglementărilor și instrucțiunilor **ASF** în vigoare .

Înregistrarea în portofoliu **Fondului** a valorilor mobiliare și a celorlalte instrumente financiare se face cu menținerea metodei de înregistrare FIFO.

### 3.4.2. Metoda de calcul a valorii activului net și frecvența calculării sale

Valoarea activului net și valoarea unitară a activului net ale **Fondului** sunt calculate de **A.F.I.A.** și certificate de către **Depozitar, zilnic**, pe baza instrucțiunilor și documentelor transmise acestuia de **A.F.I.A.**.

Valoarea unitară a activului net a **Fondului** calculată de **A.F.I.A.** și certificată zilnic de către **Depozitar** este utilizată pentru evaluarea deținerilor de unități de fond ale investitorilor **Fondului**, aceasta fiind utilizată de asemenea și pentru determinarea, prețului de emisiune/răscumpărare.

Instrucțiunile, informațiile și documentele transmise **Depozitarului** de către **A.F.I.A.** sunt informații certe, având la bază documente primare justificative.

Valoarea unitară a activelor nete ale **Fondului** la o anumită dată se calculează pe baza valorii activelor nete raportată la numărul de unități de fond în circulație la acea dată, respectiv:

$$\text{Valoarea netă unitară a activelor la acea dată} = \frac{\text{Valoarea netă a activelor } \mathbf{Fondului} \text{ la acea dată}}{\text{Număr total de unități de fond în circulație la acea dată}}$$

Numărul de unități de fond aflate în circulație se stabilește ca diferență între numărul de unități de fond emise și numărul de unități de fond răscumpărate la o anumită dată.

Valoarea netă a activelor ale **Fondului** se calculează prin scăderea obligațiilor din valoarea totală a activelor.

*Valoarea netă a activelor **Fondului** = Valoarea totală a activelor **Fondului** - Valoarea obligațiilor*

Limita maximă de toleranță a materialității erorii de calculare a activului net al **Fondului** este de 2% (200 de puncte de bază) din valoarea activului net.

Erorile identificate în calculul valorii unitare a activului net, constatate ulterior raportării acestor valori, se vor corecta și se vor regulariza la data constatării lor, în cazul în care se constată depășirea limitei maxime de toleranță a erorii de calculare și existența unor situații de prejudiciu adus investitorilor pentru care au avut loc operațiuni cu unități de fond.

În cazul în care se constată încadrarea în limitele maxime de toleranță a erorii de calculare a activului net prevăzute mai sus sau lipsa unor situații de prejudiciu a investitorilor pentru care au avut loc operațiuni cu unități de fond în cazul în care limita de toleranță a erorii de calculare a fost depășită **A.F.I.A.** nu revine asupra evaluării efectuate.

Până la data emiterii titlurilor de participare, sumele intrate în contul **Fondului** nu pot fi utilizate de către **A.F.I.A.** în procesul de administrare a activelor **Fondului**. Prin excepție de la precizările paragrafului precedent, sumele aflate în contul/conturile **Fondului** pot fi remunerate cu dobândă de cont curent, situație în care dobânda reprezintă venit al **Fondului**.

Valoarea activului total, valoarea activului net, prețul de emisiune și prețul de răscumpărare se exprimă în Euro.

Pentru elementele de activ denumite în alte valute convertibile decât valuta fondului (Euro), pentru conversia în valuta fondului se utilizează cursul comunicat de B.N.R. al valutei de denominare a activului față de RON și apoi cursul comunicat de B.N.R. în raport cu moneda fondului;

Pentru elementele de activ denumite în valute pentru care B.N.R. nu comunică un curs de schimb, pentru conversia în valuta fondului (Euro) se utilizează cursul comunicat de banca centrală a țării în moneda căreia este denominat activul față de euro, cursul EUR/RON comunicat de B.N.R. pentru ziua în care se calculează activul și apoi cursul comunicat de B.N.R. în raport cu moneda fondului.

### 3.5. Comisioane și alte cheltuieli

#### 3.5.1. Comisioane suportate de investitorii Fondului

La subscrierea de unități de fond, investitorii **Fondului** nu plătesc comision de cumpărare.

Cu respectarea prevederilor de la capitolul “3.3.2.4. Răscumpărarea unităților de fond”, la răscumpărarea unităților de fond, investitorii **Fondului** vor plăti un comision de răscumpărare de 4% din valoarea unităților de fond răscumpărate, dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mică sau egală cu 1460 de zile calendaristice de la data subscrierii unităților de fond.

Investitorii **Fondului** nu vor plăti comision de răscumpărare dacă retragerea se efectuează după o perioadă mai mare de 1460 de zile calendaristice de la data subscrierii unităților de fond.

#### 3.5.2. Comisioane și alte cheltuieli suportate de către Fond

În conformitate cu prevederile **Legii**, ale **Regulamentului** și ale reglementărilor aplicabile, în vigoare, cheltuielile pe care **A.F.I.A.** este împuternicită să le efectueze pentru **Fond** sunt:

- cheltuieli privind plata comisioanelor datorate **A.F.I.A.**;
- cheltuieli privind plata comisioanelor datorate **Depozitarului**;
- cheltuieli cu comisioanele datorate intermediarilor și alte cheltuieli legate direct sau indirect de tranzacționare și/sau de achiziționarea/vânzarea activelor **Fondului**;
- cheltuieli cu comisioanele de rulaj și alte servicii bancare;
- cheltuieli cu dobânzi, comisioane, taxe, în cazul contractării de către **Fond** a împrumuturilor în condițiile legii;
- cheltuieli cu comisioanele și tarifele datorate **ASF** sau altor autorități competente, precum și orice taxe sau alte obligații fiscale impuse ca urmare a activității **Fondului**;
- cheltuieli de emisiune cu documentele **Fondului** și orice obligații de raportare și transparență în legătură cu **Fondul**;
- cheltuieli cu auditul financiar pentru **Fond**, precum și orice cheltuieli cu serviciile non-audit, ce pot fi efectuate de auditorul financiar conform legislației în vigoare;
- contravaloarea sumelor datorate în contul împrumuturilor contractate în condițiile impuse de regulament;
- contravaloarea unităților de fond anulate (la prețul de răscumpărare) și care nu au fost încă achitate investitorilor.

Suplimentar, **Fondul** va mai suporta următoarele cheltuieli:

- orice cheltuieli (comisioane/tarife/obligații/spețe/taxe) implicate de derularea proceselor de vânzare/cumpărare a unor active din/în portofoliul Fondului (identificarea, selectarea și contactarea unor potențiali cumpărători/vânzători);
- orice cheltuieli (comisioane/tarife/obligații/spețe/taxe) implicate de derularea proceselor de înființare a unor societăți comerciale la care **Fondul** participă la constituire;
- orice cheltuieli legate de promovarea și publicitatea activelor **Fondului**, inclusiv închiriere, consultanță sau alte cheltuieli efectuate în scopul obținerii de venituri pentru **Fond** sau în scopul bunei funcționări a **Fondului**;
- cheltuielile implicate de întocmirea rapoartelor de evaluare: (i) a activelor anterior vânzării/cumpărării acestora și (ii) a activelor deținute de **Fond**;
- orice cheltuieli legate direct sau indirect de întreținerea și funcționarea în bune condiții a activelor imobiliare ale **Fondului** (ca de exemplu: servicii, reparații, utilități, curățenie, pază, dotări suplimentare, alte investiții necesare, impozite, asigurari, cheltuieli legate de obținerea/menținerea autorizațiilor/avizelor necesare, etc.);
- orice taxe/onorarii/asigurări impuse ca urmare a activității **Fondului**;
- cheltuieli legate de evaluarea prealabilă (ca spre exemplu: due diligence tehnic, financiar, juridic) a activelor identificate în vederea achiziției acestora de către **Fond**;
- cheltuieli legate de evaluarea ulterioară (ca spre exemplu: due diligence tehnic, financiar, juridic) a activelor deținute de **Fond**;
- cheltuieli legate de recuperarea veniturilor din chirii neîncasate de **Fond**;
- contravaloarea sumelor reprezentând distribuția din câștigurile acumulate.

Cheltuielile de înființare, de distribuție, de publicitate ale **Fondului** vor fi suportate de către **A.F.I.A.**.



Cheltuielile se înregistrează zilnic, având în vedere următoarele:

- repartizarea cheltuielilor nu conduce la variații semnificative în valoarea activelor unitare;
- cheltuielile sunt planificate lunar, înregistrate zilnic în calculul valorii activului net și reglate la sfârșitul lunii (cheltuieli de administrare, cheltuieli de depozitare, cheltuieli cu comisioanele și tarifele datorate ASF, cheltuieli cu auditul financiar pentru **Fond**);
- cheltuielile sunt estimate zilnic, înregistrate și reglate periodic (cheltuieli de emisiune).

Comisionul de administrare este de maxim 0,2% pe lună, fiind aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale **Fondului**.

Valoarea comisionului de administrare se poate modifica ulterior prin decizia **A.F.I.A.** astfel:

(i) în cazul modificării comisionului fără a depăși limita maximă de 0,2 % pe lună - cu condiția notificării **ASF** și a publicării noii valori a comisionului de administrare în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la notificarea **ASF**. Noua valoare a comisionului de administrare intră în vigoare la data publicării notei de informare.

(ii) în cazul modificării limitei maxime a comisionului - cu condiția autorizării **ASF** și publicării noii valori a comisionului de administrare în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data autorizării. Noua valoare a comisionului de administrare intră în vigoare la data publicării notei de informare.

Valoarea curentă a comisionului de administrare este de 0,15% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale **Fondului**.

Comisionul, încasat de către **Depozitar** pentru serviciile (depozitare, custodie, procesare transfer valori mobiliare etc.) prestate pentru **Fond** în baza contractului de depozitare, este structurat și calculat conform grilei stabilite prin contractul de depozitare al **Fondului**, și este de maxim 0,15% pe lună aplicat la media lunară a valorii activelor nete ale **Fondului**.

Pentru informarea investitorilor, situația comisionului convenit **A.F.I.A.** respectiv **Depozitarului** va fi prezentată în rapoartele periodice (semestriale și anuale).

### 3.6. Distribuția câștigurilor acumulate

**Fondul** poate distribui câștigurile acumulate în decursul unui an<sup>9</sup>. Distribuția din câștig este dependentă de randamentul fondului, prin urmare distribuția nu este garantată și această plată depinde de randamentul **Fondului**, care este influențat de riscurile specifice.

Nu se vor face distribuiri din câștigul acumulat pentru primul an de funcționare al fondului. Prin primul an de funcționare se înțelege anul autorizării **Fondului** conform deciziei de autorizare nr.166 din 11.08.2021..

Prin decizia Consiliului de Administrație al **A.F.I.A.** se va stabili procentul de distribuție și data calendaristică care servește la identificarea investitorilor care urmează a beneficia de distribuția câștigurilor. Distribuția câștigurilor către investitori se va face în numerar, proporțional cu numărul de unități de fond deținute la data stabilită de Consiliul de Administrație al **A.F.I.A.**. Plata sumelor se va face pentru toți investitorii la aceeași dată, în termen de 6 luni de zile de la decizia Consiliului de Administrație al **A.F.I.A.**

Investitorii vor fiificați în conformitate cu metodele stabilite în prezentul document.

Plata sumelor se va face în contul bancar al investitorilor, înregistrat pe formularul de adeziune, fără a fi necesară depunerea unui document din partea acestora. Sumele virate vor fi rotunjite la două zecimale.

Eventualele diferențe rezultate din rotunjiri, vor fi suportate de **Fond**.

Sumele plătite vor fi scăzute din activele fondului la data plății.

## 4. Fuziunea , lichidarea și divizarea Fondului

### 4.1. Fuziunea Fondului

Fuziunea **Fondului** cu alte **FIA** se realizează în conformitate cu procedura prevăzută în *Regulamentul Autorității de Supraveghere Financiară nr. 9/2014 privind autorizarea și funcționarea societăților de administrare a investițiilor, a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare și a depozitarilor*

<sup>9</sup> Prin câștigurile acumulate în decursul unui an se înțelege profitul net auditat, realizat de **Fond** în cadrul ultimului exercițiu financiar încheiat, din care se elimină veniturile/pierderea obținute din evaluarea Investițiilor Imobiliare

organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, din inițiativa administratorului **FIA**/ administratorilor **FIA** implicate, prin una din următoarele metode:

- a) absorbția unuia sau mai multor fonduri de către **Fondul**;
- b) absorbția unuia sau mai multor fonduri, inclusiv **Fondul** de către un alt fond;
- c) crearea unui nou **FIA** prin contopirea a două sau mai multe fonduri, inclusiv **Fondul**.

Prin fuziune, se urmărește exclusiv protejarea intereselor investitorilor fondurilor ce urmează a fuziona.

**A.F.I.A.** poate dispune Fuziunea **Fondului** doar cu alte **FIA** care au o politică de investiții, de administrare a riscului și profiluri de lichiditate similar.

Fuziunea **Fondului** se va putea realiza respectarea următoarelor reguli:

- **Fondul** nu poate fuziona cu un **FIA** de tip închis;
- **Fondul** nu poate fuziona cu un **FIA** admis la tranzacționare sau tranzacționat în cadrul unui loc de tranzacționare sau unei burse dintr-un stat terț;
- **Fondul** nu va putea fuziona prin absorbție cu un **FIA** destinat investitorilor retail.

Fuziunea prin absorbție se realizează prin transferul tuturor activelor care aparțin unuia sau mai multor **FIA** către alt **FIA**, fondul absorbant, și atrage dizolvarea fondului/fondurilor încorporate în acest fel.

Fuziunea prin contopire are loc prin constituirea unui nou **FIA**, căruia fondurile care fuzionează îi transferă în întregime activele lor, astfel având loc dizolvarea acestora.

Administratorii **FIA** implicate inclusiv **A.F.I.A.** vor transmite la **ASF** notificarea privind intenția de fuziune a fondurilor însoțită de proiectul pe baza căruia se va realiza fuziunea și de un certificat constatator emis de depozitar privind numărul investitorilor și valoarea activului net ale fondurilor implicate în fuziune.

Nici un cost suplimentar nu va fi imputat investitorilor, ca urmare a procesului de fuziune.

## 4.2. Lichidarea Fondului

Lichidarea **Fondului** se realizează în conformitate cu procedura prevăzută în *Regulamentul Autorității de Supraveghere Financiară nr. 9/2014 privind autorizarea și funcționarea societăților de administrare a investițiilor, a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare și a depozitarilor organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare*.

Decizia **A.F.I.A.** de lichidare a **Fondului**, se bazează strict pe o fundamentare economică riguroasă și pe o evaluare a valorii de piață a activelor **Fondului**, care nu favorizează un investitor în detrimentul altuia sau pe **FIA Imobiliar BT Property** în defavoarea altor organisme de plasament colectiv administrate de **A.F.I.A.** sau de alte entități din grupul din care face parte **A.F.I.A.**

**ASF** retrage autorizația Fondului în următoarele situații:

- (i) la cererea **A.F.I.A.**, pe baza transmiterii unei fundamentări riguroase, în situația în care se constată că valoarea activelor nu mai justifică din punct de vedere economic operarea **Fondului**;
- (ii) în situația în care nu se poate numi un nou administrator, ulterior retragerii autorizației **A.F.I.A.**;
- (iii) în situația în care există mai puțin de doi investitori.

În termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data comunicării de către **ASF** a deciziei de retragere a autorizației **Fondului**, **A.F.I.A.** încheie un contract cu un auditor financiar membru al Camerei Auditorilor Financiară din România, în vederea desemnării acestuia ca administrator al lichidării **Fondului**.

Obligația fundamentală a administratorului lichidării este de a acționa în interesul deținătorilor de unități de fond.

Plata administratorului lichidării se face din fondurile rezultate prin lichidarea activelor **Fondului**.

Administratorul lichidării alege o bancă din România sau sucursală din România a unei bănci străine, care se bucură de o bună reputație și de bonitate financiară, în scopul deschiderii unui cont pentru depozitarea tuturor sumelor provenite din lichidare.

Administratorul lichidării exercită exclusiv drepturile de operare asupra acestui cont. Nu se permite depunerea în acest cont a altor fonduri decât a celor rezultate în urma lichidării.

După încheierea lichidării tuturor activelor, administratorul lichidării plătește toate cheltuielile legate de lichidare, precum și orice alte costuri și datorii restante ale **Fondului**, urmând a începe apoi procesul de

repartizare a sumelor rezultate din lichidare, în conformitate cu datele eșalonate în cadrul raportului de inventariere.

Administratorul lichidării repartizează sumele rezultate din vânzarea activelor deținătorilor de unități de fond, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la terminarea lichidării. Sumele nete sunt repartizate strict pe baza numărului de unități de fond deținute de fiecare investitor la data începerii lichidării și cu respectarea principiului tratamentului egal, echitabil și nediscriminatoriu al tuturor investitorilor, independent de orice alte criterii.

În situația imposibilității achitării contravalorii unităților de fond către unii investitori, administratorul lichidării menține în contul bancar indicat anterior sumele datorate acestora pe o perioadă de timp nedeterminată. Contul bancar în cauză este constituit sub forma unui cont escrow nepurtător de dobândă și comisioane și este deschis la o instituție de credit autorizată de B.N.R. sau la o sucursală a unei instituții de credit autorizată în alt stat membru.

Administratorul lichidării pune la dispoziția instituției de credit datele de identificare ale tuturor investitorilor ale căror disponibilități sunt plasate în contul colector în cauză, precum și soldul actualizat aferent fiecărui investitor. Creditorii administratorului lichidării nu pot institui proceduri judiciare asupra sumelor de bani existente în respectivul cont bancar. Administratorul lichidării informează instituția de credit la momentul deschiderii contului bancar respectiv despre această situație.

Administratorul lichidării întocmește raportul final, cuprinzând rezultatele lichidării și ale distribuiri sumelor rezultate din lichidarea activelor, precum și modalitatea de plată a sumelor cuvenite investitorilor și face dovada efectuării plăților respective. Raportul final este transmis **ASF**, este publicat în Buletinul **ASF** și pe site-ul administratorului lichidării, fiind disponibil în formă fizică la sediul acestuia.

După efectuarea tuturor plăților, administratorul lichidării procedează la închiderea contului bancar, cu excepția cazului în care către unii investitori s-a dovedit imposibilă achitarea contravalorii unităților de fond. Plățile sunt considerate efectuate integral în cazul în care au fost achitate toate sumele datorate investitorilor.

#### **4.3. Divizarea Fondului**

Este interzisă divizarea **Fondului**.

#### **5. Regimul fiscal**

**Fondul** nu plătește impozite pe veniturile realizate din investiții. Fiecare investitor al **Fondului** are obligația să-și achite obligațiile fiscale care îi revin conform prevederilor legale în vigoare.

#### **6. Grupul din care face parte A.F.I.A.**

**A.F.I.A.** face parte din Grupul Financiar Banca Transilvania care cuprinde Societatea-mamă, Banca Transilvania S.A. și celelate entități care constituie Grupul.

La data întocmirii prezentului document nu au fost identificate conflicte de interese.

Conflictele de interese sunt identificate, monitorizate și gestionate în conformitate cu *Politica de prevenire și administrare a situațiilor de conflict de interese la nivelul BT Asset Management SAI S.A.*

#### **7. Prevederi din Contractul de societate al Fondului**

##### **“7.1. Forța majoră**

*Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului **Contract** nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau în mod corespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în prezentul **Contract**, dacă neexecutarea obligației respective a fost cauzată de un eveniment ce este considerat un caz de forță majoră.*

*Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după intrarea în vigoare a **Contractului**, care împiedică părțile să execute total sau parțial*

obligățiile asumate și exonerează de răspundere partea care o invocă. Sunt considerate forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: război, revoluție, cutremur, marile inundații, alte calamități naturale, embargo.

Forța majoră înlătură răspunderea, dacă este comunicată în termen de 10 zile și demonstrată în termen de 25 zile, ambele de la data apariției.

**A.F.I.A.** va avea, față de evenimentele invocate, o comportare activă, în sensul că de a avertiza și informa investitorii **Fondului** și a depune eforturi normale pentru a readuce relațiile contractuale la situația normală ori pentru a reduce pierderile.

În cazul în care forța majoră durează pe o perioadă mai mare de 60 de zile de la declanșarea sa, oricare din părți poate notifica rezilierea de plin drept a **Contractului**.

În caz de forță majoră, **Contractul** se suspendă, urmând ca după perioada de suspendare acesta să continue, fiind renegociat în noile condiții.

## **7.2. Clauze de continuare a contractului cu moștenitori ai investitorilor**

Prezentul **Contract** va continua să existe chiar dacă unul sau mai mulți deținători de unități de fond se retrag, decedează, se reorganizează, se divizează sau se lichidează (în cazul persoanelor juridice). El va continua cu deținătorii de unități de fond existenți și dacă este cazul, cu moștenitorii sau succesorii în drepturi, ce vor fi obligați să facă dovada legală a calității lor succesoriale.

Prin acceptarea unităților de fond prin moștenire, succesiune, reorganizare, sau orice altă speță care presupune transferul de proprietate al acestora, noii deținători de unități de fond: (i) preiau automat toate drepturile și obligațiile vechilor investitori, (ii) sunt de acord cu conținutul Regulilor al Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property și a Documentului de ofertă (iii) devin parte a Contractului de societate al Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property.

În situația în care persoana fizică sau juridică care dobândește unitățile de fond, nu are calitatea de investitor profesional, acesta are obligația să răscumpere unitățile de fond în termen de maxim 3 luni de la data dobândirii.

## **7.3. Litigii**

Acest **Contract** este guvernat de legea română aplicabilă acestuia.

Orice litigiu în legătură cu executarea sau interpretarea prezentului **Contract** se va rezolva pe cale amiabilă. În cazul în care o rezolvare amiabilă nu va fi posibilă în termen de maxim 30 de zile de la apariția litigiului, se va încheia prin acord scris al părților divergente un compromis prin care se va stabili tribunalul arbitral și procedura de numire a arbitrilor pentru soluționarea litigiului pe calea arbitrajului comercial, sau acesta va fi supus spre soluționare instanțelor de drept comun.

## **7.4. Încetarea Contractului**

Prezentul **Contract** încetează în condițiile dispozițiilor generale ale Codului civil referitoare la încetarea unei societăți precum și în cazurile prevăzute în **Lege, Regulament** și alte prevederi legale aplicabile, în vigoare.”

## **8. Auditorul Fondului**

Auditorul **Fondului** este societatea **Deloitte Audit S.R.L.**

Situațiile financiare anuale ale **Fondului** și cele cu privire la operațiunile contabile prevăzute în raportul anual sunt auditate de auditorul **Fondului**. Raportul auditorului financiar și, după caz, rezervele exprimate de acesta sunt reproduse integral în fiecare raport anual.

**A.F.I.A.** nu are încheiate contracte cu consultanți de investiții pentru desfășurarea de activități prevăzute în obiectul său de activitate.

## **9. Prevederi diverse**

**A.F.I.A.** prelucrează datele cu caracter personal ale: investitorilor, reprezentanților legali și împuterniciților investitorilor cu respectarea cadrului legal aplicabil în vigoare cu privire la protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în scopul prestării de servicii în conformitate cu prevederile art.5 alin (1), (2) și (3) din Legea 74/2015 și în baza autorizației eliberate de către **ASF**.

Totodată, **A.F.I.A.**, în calitate de operator și/sau alte entități acționând în baza instrucțiunilor **A.F.I.A.** vor prelucra datele cu caracter personal ale: investitorilor, reprezentanților legali și împuterniciților investitorilor, necesare în vederea efectuării operațiunilor la **Fond**, inclusiv transferând aceste date către autoritățile sau instituțiile abilitate, în scopul îndeplinirii de către **A.F.I.A.** a obligațiilor sale legale.

Prezentul Document de ofertă a fost întocmit în 2 (două) exemplare originale, din care un exemplar pentru Autoritatea de Supraveghere Financiară.

**BT Asset Management S.A I. S.A.**

**Dascăl Sergiu- Dan**  
**Director General**