

## **REGULILE**

### **Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property**

Data întocmirii 11.10.2024

Regulile Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property, denumite în continuare **Reguli**, sunt întocmite 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**, stabilesc condițiile de funcționare a **Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property**, denumit în continuare și **Fond** sau **FIA Imobiliar BT Property** și sunt autorizate de către Autoritatea de Supraveghere Financiară prin autorizația numărul **163** din data de **12.12.2024**.

## CUPRINS

|   |    |
|---|----|
| 1. Informații despre Administratorul Fondului de Investiții Alternative .....   | 3  |
| 1.1. Date de identificare .....   | 3  |
| 1.2. Obiectul și obiectivul administrării .....   | 3  |
| 1.3. Comisoanele precepute de Administratorul Fondului de Investiții Alternative .....  | 3  |
| A.F.I.A. nu percepe alte comisioane în afara comisionului de administrare .....   | 3  |
| 1.4. Cheltuielile pe care Administratorul Fondului de Investiții Alternative este împuternicită să le efectueze pentru Fond și modalitatea de calcul a acestora ..... | 3  |
| 1.5. Responsabilitatea Administratorul Fondului de Investiții Alternative .....   | 4  |
| 2. Informații despre depozitarul Fondului .....   | 5  |
| 2.1. Date de identificare .....   | 5  |
| 2.2. Obiectul contractului de depozitare .....  | 5  |
| 2.3. Durata contractului de depozitare .....  | 5  |
| 2.4. Instrucțiuni primite de Depozitar de la A.F.I.A. ....  | 5  |
| 2.5. Nivelul comisionului încasat de către Depozitar pentru activitatea de depozitare .....   | 6  |
| 2.6. Responsabilitatea Depozitarului .....  | 6  |
| 2.7. Încetarea contractului de depozitare .....   | 6  |
| 2.8. Forță majoră în cazul contractului de depozitare .....   | 6  |
| 3. Informații despre Fond .....   | 7  |
| 3.1. Date de identificare .....   | 7  |
| 3.2. Obiectivele Fondului .....   | 7  |
| 3.3. Politica de investiții .....   | 8  |
| 3.4. Limite investiționale .....  | 9  |
| 3.5. Tehnici / instrumente folosite în administrarea portofoliului .....  | 10 |
| 3.6. Durata recomandată a investițiilor în Fond .....   | 10 |
| 3.7. Factorii de risc derivând din politica de investiții a Fondului .....  | 10 |
| 3.8. Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție .....   | 11 |
| 3.9. Emiterea, răscumpărarea și anularea unităților de fond .....   | 12 |
| 3.9.1. Emisiunea unităților de fond inițiale .....  | 13 |
| 3.9.2. Emisiunea unităților de fond suplimentare .....  | 13 |
| 3.9.3. Proceduri pentru subscrierea unităților de fond .....  | 13 |
| 3.9.4. Răscumpărarea unităților de fond .....   | 14 |
| 3.9.5. Proceduri pentru răscumpărarea unităților de fond .....  | 15 |
| 3.9.6. Proceduri pentru anularea unităților de fond .....   | 16 |
| 3.9.7. Circumstanțele în care ASF poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond ..  | 16 |
| 3.9.8. Circumstanțele în care A.F.I.A. poate suspenda sau limita emisiunea și răscumpărarea unităților de fond .....  | 16 |
| 3.10. Metode pentru determinarea valorii activelor nete .....   | 17 |
| 3.10.1. Reguli de evaluare a activelor Fondului .....   | 17 |
| 3.10.2. Metoda de calcul a valorii activului net și frecvența calculării sale .....   | 18 |
| 3.10.3. Publicarea valorii unitare a activului net .....  | 19 |
| 3.11. Condiții de înlocuire ale A.F.I.A. și ale Depozitarului .....   | 20 |
| 3.11.1. Condiții de înlocuire a A.F.I.A. ....   | 20 |
| 3.11.2. Condiții de înlocuire a Depozitarului .....   | 20 |
| 3.11.3. Regulile pentru asigurarea protecției investitorilor în cazul înlocuirii A.F.I.A. și a Depozitarului .....  | 20 |
| 3.12. Metode de calcul a nivelului de levier .....  | 20 |
| 3.13. Distribuția câștigurilor acumulate .....  | 21 |
| 4. Dispoziții finale .....  | 21 |

## 1. Informații despre Administratorul Fondului de Investiții Alternative

### 1.1. Date de identificare

**BT Asset Management S.A.I. S.A.** - societate de administrare a investițiilor, 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 **PJR07AFIAA/120003** din 01.02.2018, autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară în calitate de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative 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 **PJR05SAIR/120016** din 29.03.2005.

### 1.2. Obiectul și obiectivul administrării

Obiectul administrării este administrarea activelor Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property.

Obiectivul administrării 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.

Pentru realizarea obiectului administrării, **A.F.I.A.** se obligă să deschidă, să țină și să respecte o evidență specială, distinctă și adaptată activelor administrate.

### 1.3. Comisoanele precepute de Administratorul Fondului de Investiții Alternative

**A.F.I.A.** nu percepe alte comisioane în afara comisionului de administrare.

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**.

Acest comision este suportat de către **Fond** și este achitat lunar din disponibilitățile bănești ale **Fondului** în prima decadă a lunii următoare pentru care se cuvine comisionul, comision care are prioritate asupra oricărei datorii a **Fondului**, chiar asupra terților.

### 1.4. Cheltuielile pe care Administratorul Fondului de Investiții Alternative este împuternicit să le efectueze pentru Fond și modalitatea de calcul a acestora

În conformitate cu prevederile **Legii**, ale **Regulamentului** și ale reglementărilor aplicabile, în vigoare, cheltuielile pe care **A.F.I.A.** este împuternicit 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, asigurări, 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).

### **1.5. Responsabilitatea Administratorul Fondului de Investiții Alternative**

În realizarea operațiunilor autorizate, **A.F.I.A.** acționează numai în interesul investitorilor **Fondului**, și va lua toate măsurile pentru prevenirea, înlăturarea, limitarea pierderilor, precum și pentru exercitarea și încasarea drepturilor aferente activelor din portofoliul **Fondului**.

În desfășurarea activității de administrare și realizarea operațiunilor autorizate de către **ASF**, **A.F.I.A.** trebuie:

- a) să acționeze cu onestitate, corectitudine și diligență profesională, în scopul protejării intereselor investitorilor **Fondului** și a integrității pieței;

- b) să angajeze și să folosească eficient toate resursele, să elaboreze și să utilizeze eficient procedurile necesare pentru desfășurarea corespunzătoare a activității;
- c) să evite conflictele de interese, inclusiv conflictele dintre **Fond** și celelalte organisme de plasament colectiv administrate; în cazul în care acestea nu pot fi evitate, să se asigure că entitățile administrate implicate, beneficiază de un tratament corect și imparțial;
- d) să desfășoare activitatea în conformitate cu reglementările **ASF** aplicabile, în scopul promovării intereselor investitorilor și a integrității pieței.

**A.F.I.A.** comunică investitorilor orice informații cerute de aceștia și având legătură cu portofoliul **Fondului**.

**A.F.I.A.** nu poate efectua tranzacții cu **Fondul**.

**A.F.I.A.** va opera în conformitate cu prevederile prezentelor **Reguli** respectiv cu prevederile Documentului de ofertă al **Fondului** și nu va efectua operațiuni de pe urma cărora ar beneficia alte fonduri de investiții alternative administrate sau organisme de plasament colectiv în valori mobiliare administrate, în detrimentul celorlalte.

**A.F.I.A.** are obligația de a asigura tratamentul egal al tuturor entităților administrate, iar tranzacțiile efectuate în contul **Fondului** să fie realizate în condiții optime în ceea ce privește momentul, cantitatea și natura acestora.

**A.F.I.A.** răspunde pentru orice prejudiciu produs **Fondului** prin: încălcarea actelor normative și/sau reglementarilor speciale în vigoare, încălcarea Regulilor **Fondului**, dol, culpă în executarea operațiunilor **Fondului**, neexecutarea sau executarea defectuoasă a obligațiilor asumate prin Contractul de societate.

## **2. Informații despre depozitarul Fondului**

### **2.1. Date de identificare**

Depozitarul Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este BRD-Groupe Societe Generale, denumită în continuare **Depozitar**, cu sediul social în București, B-dul Ion Mihalache, nr. 1-7, Sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/608/1991, cod unic de înregistrare R361579, înscrisă în Registrul public CNVM (actualmente **ASF**) cu nr.0007 autorizată 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).

### **2.2. Obiectul contractului de depozitare**

**Depozitarul** se angajează, cu respectarea reglementărilor aplicabile, în vigoare, să:

- desfășoare servicii de depozitare pentru activele **FIA Imobiliar BT Property**, inclusiv calcularea și certificarea valorii activului net și valorii unitare a activului net;
- păstreze în condiții de siguranță, prin intermediul serviciilor de custodie, activele **Fondului**;
- efectueze servicii de decontare;
- să efectueze orice alte activități cu respectarea prevederilor contractului de depozitare.

### **2.3. Durata contractului de depozitare**

Contractul de depozitare este valabil pe o perioadă de 1 an începând de la data intrării în vigoare, cu posibilitatea prelungirii tacite, dacă nici una dintre părți nu va transmite o notificare prealabilă în termen de 90 de zile celeilalte părți, prin care își anunță intenția de încetare a contractului.

### **2.4. Instrucțiuni primite de Depozitar de la A.F.I.A.**

În legătură cu **Fondul**, **A.F.I.A.** transmite **Depozitarului** instrucțiuni corespunzătoare ce stabilesc operațiunile pe care **Depozitarul** este obligat să le urmeze cu privire la activitățile pe care le îndeplinește. Aceste instrucțiuni corespunzătoare sunt fie instrucțiunile generale, care autorizează efectuarea de activități specifice, de rutină sau care se repetă în mod frecvent, fie comunicările speciale pentru situații deosebite, pe baza cărora **Depozitarul** își exercită atribuțiile referitoare la desfășurarea serviciilor de depozitare a activelor **Fondului** conform reglementărilor aplicabile în vigoare.

## 2.5. Nivelul comisionului încasat de către Depozitar pentru activitatea de depozitare

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**.

## 2.6. Responsabilitatea Depozitarului

**Depozitarul** răspunde față de **A.F.I.A.** și față de investitorii **Fondului** pentru orice pierdere suferită de aceștia ca urmare a îndeplinirii necorespunzătoare sau neîndeplinirii obligațiilor sale pe care și le-a asumat prin contractul de depozitare.

**Depozitul** răspunde față de investitorii **Fondului** solidar cu **A.F.I.A.** pentru orice neregulă și/sau fraudă comisă de către aceasta din urmă în legătură cu activele **Fondului** și care ar fi trebuit identificată de **Depozitar**, conform atribuțiilor sale, și pe care nu a raportat-o către **ASF**.

**Depozitarul** poate transfera unei părți terțe (subcustode) activitatea de păstrare în siguranță a activelor **Fondului** cu respectarea reglementărilor **ASF** în vigoare. Obligațiile **Depozitarului** nu vor fi afectate de faptul că a încredințat unei părți terțe (subcustode) toate sau o parte din activele pe care le are în păstrare.

**Depozitarul** va păstra confidențialitatea informațiilor și/sau documentelor primite din partea **A.F.I.A.** în procesul de evaluare a legalității operațiunilor efectuate de acesta în contul **Fondului**. Confidențialitatea nu poate fi invocată în cazul controalelor efectuate de **ASF**, BNR, sau de către alte instituții abilitate. Obligația de păstrare a confidențialității se va aplica pe întreaga durată a prestării pentru **Fond** a activității de depozitare și pentru o perioadă de 3 ani după încetarea acesteia.

Sarcinile și responsabilitățile **Depozitarului** în privința prevenirii și spălării banilor și finanțării terorismului, în relația cu **A.F.I.A.**, sunt cele prevăzute de 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**.

Activele **Fondului** sunt evidențiate în conturi separate de cele ale **Depozitarului**, care înregistrează, verifică, monitorizează și controlează toate activele pe care le deține **Fondul**.

## 2.7. Încetarea contractului de depozitare

Contractul de depozitare încetează în următoarele situații:

- prin denunțarea unilaterală a contractului de către **A.F.I.A.** sau **Depozitar**;
- în situația retragerii autorizației/avizului de funcționare a **A.F.I.A.** sau **Depozitarului** de către **ASF** și/sau B.N.R. în cazul **Depozitarului**;
- în cazul inițierii procedurilor de supraveghere sau administrare specială de către B.N.R. în cazul **Depozitarului**;
- în cazul inițierii procedurilor de dizolvare/lichidare sau alte proceduri similare **A.F.I.A.**;
- în cazul deschiderii procedurii falimentului atât în cazul **Depozitarului** cât și în cazul **A.F.I.A.**;
- prin acordul părților;

## 2.8. Forță majoră în cazul contractului de depozitare

Excepțind cazurile în care s-a prevăzut în mod expres altfel, **Depozitarul** și/sau **A.F.I.A.** nu vor fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau în mod corespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în contractul de depozitare, dacă neexecutarea obligației respective a fost cauzată de un eveniment de forță majoră. Sunt considerate forță majoră, împrejurări precum: grevă, război, revoluție,



cutremur, marile inundații, embargo, acte ale autorităților cu incidență în desfășurarea operațiunilor, întreruperi în alimentarea cu energie electrică sau căderi ale sistemului național de comunicații.

Partea care invocă forța majoră trebuie să anunțe în scris cealaltă parte, imediat sau în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare producerea și încetarea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment, iar în maxim 15 (cincisprezece) zile lucrătoare să prezinte certificatul constatator emis de Camera de Comerț și Industrie a României. Dacă nu procedează la anunțarea, în termenele de mai sus, a începerii și încetării cazului de forță majoră, partea care îl invocă va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin neanunțarea la termen.

În cazul în care împrejurările de mai sus, obligă la suspendarea executării contractului de depozitare se prelungesc pe o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile calendaristice, fiecare parte poate cere încetarea acestuia.

### **3. Informații despre Fond**

#### **3.1. Date de identificare**

**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 denominate în moneda "Euro".

**Fondul** este constituit pe durată nelimitată.

Informații complete despre **Fond** se pot obține la sediul BT Asset Management S.A.I. S.A. din Cluj Napoca, str.Emil Racoviță nr.22, etaj 1 + mansardă.

Notificările **A.F.I.A.** în legătură cu **Fondul** 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 pe formularul de adeziune.

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).

#### **3.2. Obiectivele 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.

---

<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.

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 3.4. 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.

### 3.3. 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 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 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

<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



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 securitizare 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**.

### 3.4. 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;
- 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.

*ExpunereaEfectLevier*<sup>6</sup> calculată potrivit metodei angajamentului, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 231/2013, nu poate să depășească triplul valorii activului net.

<sup>4</sup> Proprietățile care au o destinație economică interconectată reprezintă proprietățile din cadrul aceluiași proiect imobiliar.

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

<sup>6</sup> *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, acțiune etc.) emis de un emitent și aflat în portofoliul **Fondului**.

### 3.5. Tehnici / instrumente folosite în administrarea portofoliului

Având în vedere politica de investiții a **Fondului** și riscurile la care este expus, în cadrul strategiei de administrare a portofoliului vor fi folosite o serie de tehnici specifice, printre care:

- a) Analiza fundamentală – analiza factorilor fundamentali ce determină valoarea unei entități, cum ar fi profiturile viitoare estimate, politica de dividend, structura de finanțare, ratele de creștere, rentabilitatea capitalurilor proprii, calitatea managementului, situația generală a economiei și a sectorului respectiv, structura acționariatului, studiul tranzacțiilor acționarilor principali și a managementului companiei.
- b) Analiza condițiilor macroeconomice. În funcție de rezultatele acestei analize se poate face adaptarea structurii portofoliului și a veniturilor previzionate, la starea economiei;
- c) Analiza **Investițiilor imobiliare** prin verificarea prelabilă a acestora (due diligence)- Procesul de due diligence poate fi desfășurat de către **A.F.I.A.** sau de către terți ( de exemplu societăți de avocatură, evaluatori, auditori, experți, etc).
- d) Evaluarea activelor imobiliare de către un evaluator independent anterior vânzării/cumpărării acestora în/din portofoliul **Fondului**.
- e) În vederea administrării riscului de lichiditate, **Fondul** poate contracta împrumuturi de la instituții de credit.
- f) Având în vedere politica de investiții a **Fondului**, pot exista situații în care veniturile generate de activele imobiliare (chirii) să nu fie plătite. În vederea administrării acestui risc, se poate apela la executori judecătorești pentru recuperarea creanțelor Fondului.
- g) Decizia de investiții, în ceea ce privește **Investițiile imobiliare** aparține exclusiv Consiliului de Administrație al **A.F.I.A.**

### 3.6. Durata recomandată a investițiilor în Fond

Ținând cont de natura plasamentelor **Fondului**, de obiectivul de creștere a capitalului investit în vederea obținerii unei rentabilități ridicate, superioare ratei inflației, se recomandă deținătorilor de unități de fond plasarea resurselor financiare pe un termen de minim 5 (cinci) ani. Cu toate acestea, unitățile de fond pot fi răscumpărate conform prezentului document.

### 3.7. Factorii de risc derivând din politica de investiții a Fondului

Investițiile în fonduri de investiții alternative comportă avantaje specifice (administrare profesionistă, diversificare, etc.), dar și riscul nerealizării obiectivelor, inclusiv al diminuării valorii unitare a activului net.

Valoarea netă a activelor **Fondului** va fi afectată de schimbările survenite pe piața imobiliară, precum și de natura investițiilor efectuate de **A.F.I.A.**. Aceste schimbări se pot produce ca urmare a mai multor factori, incluzând condițiile general economice ale țării, relațiile internaționale și altele.

Nu există nici o asigurare că strategiile **Fondului** vor avea ca rezultat întotdeauna creșterea valorii activelor. **Fondul** este supus riscului; eficiența rezultatelor nu depinde numai de abilitatea investițională a administratorului.

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.

Principalele categorii de riscuri la care sunt expuse investițiile în **Fond** sunt:

- a) Riscul de piață (sistemic) - reprezintă riscul de a înregistra pierderi (incertitudinea veniturilor viitoare) ca urmare a modificărilor adverse ale prețurilor de piață sau ale parametrilor de piață. Riscul de piață caracterizează întreaga piață și nu poate fi redus prin diversificare. Riscul sistemic este generat de modificări ale factorilor macroeconomici, politici, legali sau orice alte evenimente care afectează piața în ansamblul ei.
- b) Riscul de piață (nesistemic) - reprezintă riscul modificării prețului unor anumite active datorită evoluției unor factori specifici acestora.

- c) Riscul de concentrare - reprezintă riscul de a suferi pierderi din (i)distribuția neomogenă a expunerilor, (ii)din efecte de contagiune între debitori sau (iii)din concentrare sectorială (pe industrii, pe regiuni geografice etc).
- d) Riscul de lichiditate - reprezintă riscul de a nu putea vinde într-un interval scurt de timp un activ deținut fără a afecta semnificativ prețul acestuia(nu există cerere pentru acel activ decât în condițiile acordării unor discounturi semnificative de preț).
- e) Risc de neîncasare - Riscul ca veniturile **Fondului** din chirii să nu fie încasate.
- f) Riscul legislativ- reprezintă posibilitatea ca o schimbare bruscă a legislației să afecteze randamentul și condițiile de funcționare ale Fondului.
- g) Riscul operațional – reprezintă riscul ca **Fondul** să înregistreze pierderi ca rezultat al unor procese interne inadecvate, erori umane sau de sistem la nivelul **A.F.I.A.** sau ca rezultat al unor evenimente externe, al riscului legislativ sau juridic sau al riscurilor aferente procedurilor de tranzacționare, decontare și evaluare a activelor **Fondului**.

Conform obligațiilor legale ale BT Asset Management S.A.I. S.A. aceasta trebuie să acționeze cu corectitudine și diligență profesională în scopul protejării interesului investitorilor.

Prin politica de investiții, descrisă în prezentul document, cel puțin 75% din activele **Fondului** vor fi investite în **Investiții imobiliare**.

Vânzările și cumpărările de active în/din portofoliul fondului se vor face în conformitate cu regulile descrise în prezentul document.

Din analiza desfășurată de **A.F.I.A.** nu au fost identificate informații/ date referitoare la riscurile legate de durabilitate în domeniul investițiilor imobiliare.

Prin corelarea politicii de investiții a **Fondului** cu lipsa informațiilor și datelor disponibile public referitoare la riscurile legate de durabilitate în domeniul investițiilor imobiliare, apreciem că la data întocmirii prezentului document aceste riscuri nu sunt relevante iar efectul probabil al riscurilor legate de durabilitate asupra randamentului investițiilor în domeniul imobiliar este scăzut.

Luând în considerare faptul că Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property va putea 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, riscurile legate de durabilitate<sup>7</sup> nu vor fi integrate în deciziile de investiții ale **A.F.I.A.**

În baza politicii de investiții a **Fondului** și a lipsei informațiilor referitoare la riscurile legate de durabilitate în domeniul investițiilor imobiliare, **A.F.I.A.** nu ia și nu va lua în considerare impactul deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate<sup>8</sup>.

Investițiile care stau la baza acestui produs financiar nu țin seama de criteriile UE pentru activități economice durabile din punctul de vedere al mediului.

**A.F.I.A.** își propune implementarea unei politici de investiții, în conformitate cu obiectivele **Fondului** și în strânsă corelație cu gradul de risc al **Fondului**.

Pierderea potențială maximă a unui investitor este egală cu suma investită în cadrul **Fondului**.

### **3.8. Persoane responsabile cu analiza oportunităților de investiție**

Analiza oportunităților de investiții are în vedere obiectivele și politica de investiții a **Fondului** stabilite de către Consiliul de administrație al **A.F.I.A.**

<sup>7</sup> Risc legat de durabilitate înseamnă un eveniment sau o condiție de mediu, socială sau de guvernare care, în cazul în care se produce, ar putea cauza un efect negativ semnificativ, efectiv sau potențial, asupra valorii investiției.

<sup>8</sup> Factori de durabilitate - înseamnă aspectele de mediu, sociale și cele legate de forța de muncă, respectarea drepturilor omului, chestiunile legate de combaterea corupției și a dării de mită.

Cu excepția **Investițiilor imobiliare**, deciziile de investiții se realizează, sub supravegherea directorului cu competențe legate de activitatea investițională, de către Direcția Analiză și Management Active.

Decizia privind **Investițiilor imobiliare** aparține exclusiv Consiliului de administrație al **A.F.I.A.**

Implementarea deciziilor de investiții se realizează, sub supravegherea directorului cu competențe legate de activitatea investițională, de către Direcția Analiză și Management Active.

### 3.9. Emiterea, răscumpărarea și anularea 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 subscrisă, 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.

Unitățile de fond vor fi distribuite prin intermediul **A.F.I.A.**

### **3.9.1. Emisiunea unităților de fond inițiale**

Unitățile de fond inițiale sunt cele subscribe de **Investitorii inițiali**<sup>9</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 subscribe se vor anula.

### **3.9.2. 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**.

### **3.9.3. 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**.

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 subscribe. 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**

---

<sup>9</sup> **Investitorii inițiali** ai **Fondului** sunt acei investitori care subscriu unități de fond în cadrul emisiunii unităților de fond inițiale.



**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.

#### **3.9.4. Răscumpărarea unităților de fond**

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



Trimestrial<sup>10</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 subcrierii 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 subcrierii 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.

### 3.9.5. 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.*

*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 “3.9.4. 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 subcrierii 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.

<sup>10</sup> După închiderea emisiunii inițiale, în lunile ianuarie, aprilie, iulie și octombrie ale fiecărui an

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

### **3.9.6. 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).

### **3.9.7. 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:

- a) dificultăți de evaluare justă a activelor **Fondului** din cauza existenței unui număr limitat de contrapărți la un nivel de preț considerat rezonabil;
- b) 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;
- c) alte situații justificate de protecția interesului public și a investitorilor.

### **3.9.8. 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:

- a) dificultăți de evaluare justă a activelor **Fondului** din cauza existenței unui număr limitat de contrapărți la un nivel de preț considerat rezonabil;
- b) un nivel neanticipat de mare de subscrieri/răscumpărări de unități de fond;
- c) constatarea imposibilității de realizare a obiectivelor investiționale ale **Fondului** din motive neimputabile **A.F.I.A.**
- d) situații de Forță 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/excepționale:

- 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>11</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.

<sup>11</sup> primele 10 zile lucrătoare ale fiecărui trimestru

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 acestora afectează interesele investitorilor, **ASF** este în drept să dispună ridicarea mecanismelor de administrare a lichidităților / încetarea limitării/ încetarea suspendării.

### **3.10. Metode pentru determinarea valorii activelor nete**

#### **3.10.1. Regulile 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 aflate 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 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 negaranțării 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 portofoliul **Fondului** a valorilor mobiliare și a celorlalte instrumente financiare se face cu menținerea metodei de înregistrare FIFO.

### 3.10.2. 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:

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

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.

### 3.10.3. Publicarea valorii unitare a activului net

Valoarea unitară a activului net, calculată de **A.F.I.A.** și certificată de **Depozitar**, va fi comunicată investitorilor pe pagina de internet [www.btassetmanagement.ro](http://www.btassetmanagement.ro).

### 3.10.4. Valoarea inițială a unității de fond

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



### 3.11. Condiții de înlocuire ale A.F.I.A. și ale Depozitarului

#### 3.11.1. Condiții de înlocuire a A.F.I.A.

Înlocuirea **Societății de administrare** are loc în următoarele situații:

- (i) avizarea de către **ASF** a deciziei **A.F.I.A.** de schimbare a administratorului **Fondului**;
- (ii) retragerea de către **ASF** a autorizației **A.F.I.A.**, în cazurile prevăzute de prevederile legale aplicabile, în vigoare;

În cazul în care **A.F.I.A.** intră în imposibilitatea de a-și îndeplini obligațiile față de **Fond**, **ASF** va desemna, cu caracter temporar, un administrator provizoriu care are ca atribuții principale următoarele:

- (i) acte de administrare pentru conservarea patrimoniului **Fondului**;
- (ii) transferul administrării către un alt administrator de fonduri de investiții alternative și publicarea acestei situații.

Transferul activelor se va realiza conform prevederilor legale.

La data intrării în vigoare a schimbării administratorului **Fondului**, **A.F.I.A.** încetează orice operațiuni de administrare și se va abține de a produce prejudicii **Fondului**.

#### 3.11.2. Condiții de înlocuire a Depozitarului

Înlocuirea **Depozitarului** are loc cu aprobarea **ASF** și respectarea prevederilor i) **Legii**, (ii) **Regulamentului**, (iii) alte prevederi legale, reglementări, instrucțiuni aplicabile, în vigoare în situațiile menționate la punctul 2.7 *Încetarea contractului de depozitare*.

#### 3.11.3. Regulile pentru asigurarea protecției investitorilor în cazul înlocuirii A.F.I.A. și a Depozitarului

Atunci când apare necesitatea înlocuirii **Depozitarului** sau/și a **A.F.I.A.**, obiectivul principal urmărit va fi protecția și informarea adecvată a investitorilor.

Înlocuirea **A.F.I.A.** sau/și a **Depozitarului** se va desfășura cu respectarea prevederilor legale, indiferent de cauzele care au condus la înlocuirea entităților menționate.

Răspunderea pentru eventuale prejudicii produse cu ocazia transferului către alt **A.F.I.A.** sau depozitar revine Depozitarului/ **A.F.I.A.** din culpa căruia s-a produs prejudiciul respectiv.

### 3.12. Metode de calcul a nivelului de levier

În cazul **Fondurilor** administrate de tip **FIA**, pentru calcularea *Expunerii Efect Levier*<sup>12</sup> a instrumentelor financiare din portofoliul **Fondului**, **A.F.I.A.** utilizează atât *metoda brută*, cât și *metoda bazată pe angajamente*.

Calculul *Expunerii Efect Levier* a **Fondului** (prin metoda *metoda brută* și *metoda bazată pe angajamente*) se face cu respectarea dispozițiilor Regulamentului delegat (UE) nr.231/2013 al Comisiei Europene din 19 decembrie 2012, de completare a Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește derogările, condițiile generale de operare, depozitării, efectul de levier, transparența și supravegherea.

---

<sup>12</sup> *Expunere Efect Levier* reprezintă valoarea totală a *Expunerilor* tuturor instrumentelor financiare aflate în portofoliul **Fondului** și care se calculează, pe baza principiilor cadrului legal incident, aplicabil, pentru determinarea *Efectului de levier*.

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

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



### **3.13. Distribuția câștigurilor acumulate**

**Fondul** poate distribui câștigurile acumulate în decursul unui an<sup>13</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. Distribuirea câștigurilor către investitori se va face în numerar, proporțional cu numărul de unități de fond deținute la data stabilită de Consiliului 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 fi notificați 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. Dispoziții finale**

Condițiile care au stat la baza autorizației emise de **ASF** trebuie menținute pe toată durata de existență a **Fondului**. Orice modificare a condițiilor care au stat la baza autorizării **Fondului** este, după caz, supusă în prealabil autorizării/notificării **ASF**.

Prezentele **Reguli** au fost întocmite 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**

---

<sup>13</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