

## **CONTRACT DE SOCIETATE**

**al**

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

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Preambul .....                                                                                        | 2  |
| 2. Investitorii inițiali ai Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property .....               | 2  |
| 3. Denumirea Fondului .....                                                                              | 2  |
| 4. Fundamentarea legală a constituirii Fondului.....                                                     | 3  |
| 5. Durata fondului de investiții alternative.....                                                        | 3  |
| 6. Obiectivele Fondului .....                                                                            | 3  |
| 7. Capitalul depus de Investitorii inițiali la data constituirii Fondului de Investiții Alternative..... | 4  |
| 8. Unitatea de fond .....                                                                                | 4  |
| 9. Administratorul Fondului de Investiții Alternative .....                                              | 6  |
| 10. Depozitarul Fondului .....                                                                           | 7  |
| 11. Cheltuielile pe care le suportă Fondul .....                                                         | 7  |
| 12. Forța majoră .....                                                                                   | 8  |
| 13. Clauze de continuare a contractului cu moștenitori ai investitorilor .....                           | 9  |
| 14. Fuziunea, lichidarea și divizarea Fondului.....                                                      | 9  |
| 14.1. Fuziunea Fondului .....                                                                            | 9  |
| 14.2. Lichidarea Fondului .....                                                                          | 10 |
| 14.3. Divizarea Fondului .....                                                                           | 11 |
| 15. Litigii.....                                                                                         | 11 |
| 16. Încetarea Contractului.....                                                                          | 11 |
| 17. Drepturile și obligațiile părților.....                                                              | 11 |
| 18. Dispoziții finale .....                                                                              | 12 |

## 1. Preambul

Prin prezentul Contract de societate, inițial încheiat în data de 24.06.2021 și actualizat în data de 29.09.2023, denumit în continuare și **Contract**, se constituie, la inițiativa administratorului de fonduri de investiții alternative **BT Asset Management SAI S.A.** și în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, denumită în continuare și Codul civil, aplicabile societăților simple fără personalitate juridică Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property (denumit în continuare și **FIA Imobiliar BT Property** sau **Fondul**), fond de investiții alternative (**FIA**), încadrat în categoria „fond de investiții alternative specializat în investiții imobiliare, de tip deschis, destinat investitorilor profesionali”.

**FIA Imobiliar BT Property** rezultă, în temeiul Legii 243 din 20 decembrie 2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, denumită în continuare și **Lege** și a 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**.

Prezentul **Contract**, reprezintă un contract cadru de adeziune la care investitorii devin parte contractuală prin dobândirea, în orice mod (subscriere, moștenire, lichidare, etc.) de unități de fond emise de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property.

*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 Autoritatea de Supraveghere Financiară (denumită în continuare și **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.*

## 2. Investitorii inițiali ai Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property

**Investitorii inițiali ai Fondului** sunt acei investitori care subscriu unități de fond în cadrul emisiunii unităților de fond inițiale.

## 3. Denumirea Fondului

Fondul de investiții alternative constituit prin prezentul Contract de societate poartă denumirea de Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property, 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 **CSCo9FIAIP/120003** din **11.08.2021**.

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

---

<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.

#### 4. Fundamentarea legală a constituirii Fondului

**Fondul** se constituie și funcționează în conformitate cu cadrul normativ incident, în vigoare, sub forma unei societăți simple fără personalitate juridică ca fond de investiții alternative, de tip deschis, destinat investitorilor profesionali.

Cadrul normativ incident menționat la alineatul precedent este reprezentat de (i) art.1888 lit. a) și art 1892 alin. (1) din Codul civil, (ii) *Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative*, (iii) *Regulamentul ASF nr. 7/2020 privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative*, (iv) orice alte prevederi legale aplicabile, și include la orice moment și modificările și completările care vor fi aduse de-a lungul timpului acestuia.

Înființarea, organizarea, funcționarea și încetarea existenței **Fondului** este realizată în conformitate cu cadrul normativ incident, precum și cu clauzele cuprinse în prezentul **Contract**, în Contractul de administrare, în Contractul de depozitare, în Documentul de ofertă și în Regulile **Fondului**.

**Fondul** este înființat, conform prevederilor cadrului normativ incident la inițiativa BT Asset Management S.A.I. S.A., care are calitatea de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative și funcționează pe baza prezentului **Contract**.

#### 5. Durata fondului de investiții alternative

În deplina capacitate legală de contractare și prin exprimarea consimțământului în mod valabil se convine la constituirea **Fondului** pe o durată nelimitată.

#### 6. 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.

Fondul imobiliar de investiții alternative BT Property poate investi 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, respectiv în alte active descrise în Regulile **Fondului** și în Documentul de ofertă.

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 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**.

<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

Investițiile realizate de **Fond** se realizează cu respectarea cerințelor de diversificare instituite de **ASF** pentru **FIA** destinat investitorilor profesionali specializat în investiții imobiliare, cu respectarea limitelor investiționale descrise în Regulile **Fondului** și în Documentul de ofertă.

Posibilitatea efectuării de investiții în activele descrise în Regulile **Fondului** și în Documentul de ofertă nu impune obligația deținerii simultane a acestora în portofoliul **Fondului**.

**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.

## **7. Capitalul depus de Investitorii inițiali la data constituirii Fondului de Investiții Alternative**

Capitalul **Fondului** este constituit pe seama contribuțiilor **Investitorilor inițiali** care subscriu unități de fond în cadrul ofertei inițiale.

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

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.

## **8. Unitatea de fond**

Unitățile de fond evidențiază deținerea de capital a investitorului în activele **Fondului**. **Fondul** nu va emite alte instrumente financiare în afara unităților de fond.

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.

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**.

Numărul unităților de fond este supus unor variații permanente rezultând atât din emisiunea de unități de fond cât și din exercitarea dreptului de răscumpărare a unităților de fond emise anterior și aflate în circulație. 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.

Valoarea nominală (inițială) a unităților de fond este 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**. 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.

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.

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.

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. 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 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**.

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 prezentul **Contract**. 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 ofertă al Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property și sunt de acord cu conținutul Regulilor Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property.**

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.

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.

Retragerea are loc prin completarea, semnarea și predarea cererii de efectuare a operațiunii de răscumpărare prin care se solicită valoarea care se răscumpără. Anularea unităților de fond ale **Fondului** se realizează în ziua lucrătoare următoare datei de înregistrare a cererii de răscumpărare. 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.

#### Unitățile de fond:

a) au fost emise în cadrul ofertei inițiale în vederea constituirii capitalului inițial al **Fondului**.

Prețul de emisiune plătit în cadrul ofertei inițiale este egal cu valoarea nominală (inițială) a unităților de fond (10.000 Euro). Plata unităților de fond subscrise 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.

b) vor fi emise în cadrul emisiunilor de unități de fond suplimentare - lunar, în primele **10** zile calendaristice ale fiecărei luni.

În cadrul emisiunilor de unități de fond suplimentare, investitorii profesionali vor putea solicita subscrierea oricărui număr de unități de fond.

Unitățile de fond se vor achiziționa la prețul de cumpărare calculat pe baza activelor din ziua creditării contului **Fondului**. Unitățile de fond se emit numai dacă contravaloarea acestora, la prețul de cumpărare, este înregistrată în contul **Fondului**, emisiunea acestora având loc în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a făcut creditarea contului **Fondului**.

Unitățile de fond pot fi răscumpărate trimestrial, în primele **10** zile calendaristice ale fiecărui trimestru<sup>4</sup> 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.

Regulile de evaluare a activelor **Fondului**, metoda de calcul a valorii activului net al **Fondului**, precum și metoda de determinare a valorii activului net unitar, a prețului de emisiune și răscumpărare sunt descrise în cadrul Regulilor **Fondului** și a Documentului de ofertă.

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.

## **9.Administratorul Fondului de Investiții Alternative**

**Fondul** este administrat de BT Asset Management S.A.I. S.A., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2005000647121, cod unic de înregistrare nr. 17269861, cu sediul în Cluj-

<sup>4</sup> După închiderea emisiunii inițiale, în lunile ianuarie, aprilie, iulie și octombrie ale fiecărui an



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), 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 comerciale, republicată, cu modificările ulterioare, ale Codului Civil Român și Codului Comercial înscrisă în Registrul public al Autorității de Supraveghere Financiară cu numărul **PJR07<sup>1</sup>AFIAA/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.

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

Administrarea **Fondului** se realizează sub controlul și supravegherea **ASF**, în conformitate cu: (i) prevederile **Legii**, (ii) prevederile **Regulamentului**, (iii) prevederile oricăror altor legi, reglementări, instrucțiuni aplicabile, în vigoare, (iv) prevederile regulilor **Fondului**.

În vederea realizării activității de administrare a **Fondului**, **A.F.I.A.** este autorizată să realizeze din proprie inițiativă și pe proprie răspundere operațiunile aferente activității autorizate descrise în (i) **Lege**, (ii) **Regulament**, (iii) Regulile **Fondului**, (iv) alte prevederi legale, reglementări, instrucțiuni aplicabile, în vigoare.

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**.

Înlocuirea **A.F.I.A.** are loc în următoarele situații:

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

## 10. Depozitarul Fondului

Depozitarul Fondului imobiliar de investiții alternative BT Property este BRD-Groupe Societe Generale, denumit 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 RO361579, 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).

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**.

## 11. Cheltuielile pe care le suportă Fondul

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, asigurări, cheltuieli legate de obținerea/mentținerea 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.**.

## **12. 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 forță 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 obligațiile 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 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 deplin 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.

### **13. 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 investor profesional, acesta are obligația să răscumpere unitățile de fond în termen de maxim 3 luni de la data dobândirii.

### **14. Fuziunea, lichidarea și divizarea Fondului**

#### **14.1. 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 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 **Fond**;
- 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 prin 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.

#### 14.2. 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 Financiar 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 sucursala 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 distribuirii 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.

#### **14.3. Divizarea Fondului**

Este interzisă divizarea **Fondului**.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

#### **17. Drepturile și obligațiile părților**

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 emitere/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**:

- să plătească prețul de emisiune aferent unităților de fond subscrise;
- 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**.

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.

## **18. Dispoziții finale**

Dacă o instanță declară sau stabilește că anumite clauze din prezentul **Contract** sunt anulabile sau nu pot fi puse în executare, clauzele care nu au fost puse în discuție își păstrează caracterul obligatoriu.

Prezentul **Contract** reprezintă voința reală a părților contractante și constituie legea părților.

Investitorii **Fondului** sunt parte a prezentului **Contract**; prin subscrierea de unități de fond își asumă prevederile Regulilor **Fondului**.

Părțile se obligă să execute cu bună credință prezentul **Contract**.

**A.F.I.A.** poate comunica cu investitorii **Fondului** astfel:

- 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).

Prezentul **Contract**, inițial încheiat în data de 24.06.2021 și actualizat în data de 29.09.2023, a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, din care un exemplar pentru Autoritatea de Supraveghere Financiară, fiecare exemplar având aceeași forță juridică.

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

**Dascăl Sergiu- Dan**

**Director General**