

**Scop:** Prezentul document conține informații esențiale referitoare la acest produs de investiții. Acesta nu reprezintă un material de marketing. Informațiile vă sunt oferite în virtutea unei obligații legale, pentru a vă putea ajuta să înțelegeți natură, riscurile, costurile, câștigurile și pierderile potențiale care derivă din acest produs și pentru a vă ajuta să îl comparați cu alte produse.

## Produsul:

**FDI Real Estate & Construction**, administrat de **Inno Investments SAI SA**, Clasa L Cod ISIN: ROTOW22GGA16, Clasa E Cod ISIN: ROVP3REGBOA5, Autorizație ASF206/13.07.2018, Nr. Înreg. Registrul ASF CSC 06FDIR/400109. Inno Investments SAI SA este autorizată în România și reglementată de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) SA în legătură cu prezentul document cu informații esențiale. Societatea face parte din Grupul Banca Transilvania. Pentru mai multe informații sunați la +40 372 915 608 sau consultați [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro). Document actualizat la data 30.03.2026.

**Alertă:** Sunteți pe cale să achiziționați un produs care nu este simplu și poate fi dificil de înțeles.

## În ce constă acest produs?

**Tip: Real Estate & Construction** este un fond deschis de investiții, diversificat-flexibil, care atrage în mod public resurse financiare, iar moneda de referință a fondului este RON. Fondul are două clase: Clasa L, unde valoarea unității de fond este denumită în RON, iar Clasa E, unde valoarea unității de fond este denumită în EUR.

**Termen:** Fondul are o durată nelimitată de funcționare..

## Obiective

- Fondul are ca obiectiv principal distribuția de venituri și în secundar, creșterea de capital.
- Obiectivul investițional pe termen lung al fondului este de a investi într-o manieră echilibrată în valori mobiliare (acțiuni, obligațiuni, etc.) emise de companii care activează în sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare (real estate). Fondul își propune să atingă un raport optim de rentabilitate și risc prin administrarea activă a portofoliului, oferind investitorilor posibilitatea de a avea o expunere indirectă pe sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare la nivel local și internațional.
- Fondul investește în atât în acțiuni românești sau străine, precum și în obligațiuni suverane, corporative sau municipale, fonduri de investiții sau alte instrumente financiare având activ suport indici bursieri, precum și în instrumente ale pieței monetare sau depozite bancare. De asemenea, Fondul va lua în considerare, atât oportunități de investiție în România, cât pe piețele financiare din state membre ale UE sau aparținând Spațiului Economic European, precum și în valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. și instrumente financiare derivate din state terțe – Elveția, statele non-UE membre G7 – SUA, Canada, Japonia, Marea Britanie. Fondul urmărește să aibă o alocare strategică astfel încât cel puțin 75% din active să fie investite în valori mobiliare emise de companii care activează în domeniul real estate și al construcțiilor (inclusiv companii instrumente de tipul „REITs” și „REOC” înregistrate ca și companii).
- Fondul nu este un produs financiar constituit în conformitate cu prevederile art.8 din Regulamentul (UE) 2019/2088, respectiv un produs care promovează caracteristici de mediu sau sociale sau o combinație a acestor caracteristici.
- Datorită investițiilor în active cu risc mediu, randamentul așteptat este de asemenea mediu, perioada de deținere recomandată fiind de 3 ani.
- Randamentul Fondului se calculează în funcție de evoluția instrumentelor financiare deținute în portofoliu. Veniturile provenite din dividende sunt distribuite trimestrial investitorilor.
- Fondul permite opțiuni discreționare raportat la investițiile specifice care vor fi realizate și nu implică un indice de referință.
- Fondul utilizează tehnici specifice, eficiente de administrare a portofoliului cu scopul de a genera venituri suplimentare pentru Fond. Aceste tehnici pot fi:
  - tranzacții de cumpărare-revanzare (buy-sell back) și tranzacții de vânzare-recumpărare (sellbuyback), acestea fiind tranzacții de cumpărare/vânzare a instrumentelor financiare la un preț specificat la o dată ulterioară.
  - Tranzacții de răscumpărare - fac obiectul unor acorduri prin care o contraparte transferă instrumente financiare cu angajamentul de a le răscumpăra la un preț specificat, la o dată viitoare precizată, reprezentând un “acord repo” pentru contrapartea care vinde instrumentele financiare și un “acord reverse repo” pentru contrapartea care le cumpără; acordul nu permite unei contraparti să transfere anumite instrumente financiare mai multor contraparti.

**Investitor individual vizat:** Fondul se adresează persoanelor fizice, dar și juridice dispuse să-și asume un nivel de risc mediu, urmărind obținerea unui câștig de capital pe termen mediu.

**Subscriere și răscumpărare:** Puteți subscrie și răscumpăra, la cerere, unități de fond în fiecare zi lucrătoare. Mai multe detalii sunt prevăzute în Prospectul de Emisiune al fondului.

Depozitar: Banca Comercială Română, sediul în București, Șoseaua Orhideelor nr. 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Sector 6, tel: +40373.511.695, [www.bcr.ro](http://www.bcr.ro)

Documentele de constituire ale Fondului, rapoartele anuale și semestriale, ultimul preț al unităților de fond, cât și alte informații suplimentare despre Fond sunt disponibile în limba română, gratuit, pe pagina de internet [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro) sau la sediul societății de administrare.

## Care sunt riscurile și ce aș putea obține în schimb?



Risc mai scăzut

Risc mai ridicat

Risc mai scăzut

Risc mai ridicat

Indicatorul de risc presupune păstrarea produsului timp de 3 ani. Riscul real poate varia semnificativ dacă încasați anticipat și puteți primi o sumă mai mică.

### Indicatorul de risc

Indicatorul sintetic de risc arată nivelul de risc al acestui produs în comparație cu alte produse. Acesta indică probabilitatea ca produsul să implice o pierdere de bani din cauza evoluțiilor înregistrate pe piațe sau din cauză că nu suntem în măsură să efectuăm plăți către dumneavoastră.

Am încadrat acest produs în clasa de risc 3 din 7, care o clasă scăzută spre medie de risc. Aceasta înseamnă că pierderile potențiale asociate performanței viitoare vor avea un nivel mediu spre scăzut și că este puțin probabil ca deteriorarea condițiilor de piață să afecteze capacitatea noastră de a efectua plăți către dumneavoastră. Datele istorice anterioare nu reprezintă o garanție a rezultatelor viitoare. Profilul de risc indicat nu este garantat și se poate modifica pe parcursul existenței fondului. Încadrarea în categoria cea mai scăzută clasa de risc nu înseamnă că Fondul este lipsit de riscuri. Urmatoarele riscuri nu sunt cuantificate în indicatorul de risc: Risc de contraparte; Risc de credit; Risc de lichiditate; Risc operational; Risc de durabilitate. Fondul urmărește un rating agregat a riscului de durabilitate mediu, determinat în conformitate cu politica internă de administrare a riscului de durabilitate. Acest produs nu include nicio protecție împotriva performanței viitoare a pieței și, prin urmare, puteți pierde toată investiția dumneavoastră sau o parte din aceasta. Pentru mai multe informații privind riscul, vă rugăm să consultați Prospectul Fondului disponibil pe pagina de website a societății [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro).

### Scenarii de performanță

Perioada de deținere recomandată: 3 ani

		Dacă răsкупărați după 1 an		Dacă răsкупărați după 3 ani	
<b>Exemplu investiție: 10.000 RON</b>					
<b>Scenariul de criză</b>	Ce ați putea obține după deducerea costurilor	4,780	RON	5,631	RON
	Randamentul mediu în fiecare an	-52.2%		-17.4%	
<b>Scenariul nefavorabil</b>	Ce ați putea obține după deducerea costurilor	9,344	RON	9,792	RON
	Randamentul mediu în fiecare an	-6.6%		-0.7%	
<b>Scenariul moderat</b>	Ce ați putea obține după deducerea costurilor	10,226	RON	10,678	RON
	Randamentul mediu în fiecare an	2.3%		2.2%	
<b>Scenariul favorabil</b>	Ce ați putea obține după deducerea costurilor	11,414	RON	12,415	RON
	Randamentul mediu în fiecare an	14.1%		7.5%	

Cifrele indicate includ toate costurile produsului în sine. Cifrele nu iau în considerare situația dumneavoastră fiscală, care poate afecta, de asemenea, suma pe care o primiți. Ce anume veți obține de pe urma acestui produs depinde de performanța viitoare a pieței. Evoluțiile viitoare ale pieței sunt incerte și nu pot fi

prevăzute cu precizie. Scenariile prezentate sunt ilustrații bazate pe rezultatele din trecut și pe anumite ipoteze. Piețele ar putea evolua foarte diferit în viitor. Scenariul de criză arată ceea ce ați putea obține în circumstanțe extreme ale pieței. Acest tip de scenariu a avut loc pentru o investiție folosind valorile unui indice compozit de referință adecvat, între anii 2015-2018. Randamentul acestui produs poate varia în funcție de fluctuațiile monedei în care este exprimat.

### Ce se întâmplă dacă Inno Investments SAI SA nu este în măsură să plătească?

Acest produs nu este acoperit de niciun sistem de garantare. Fondul este constituit ca o entitate complet separată de Societatea de administrare a investițiilor (SAI), respectând cu strictețe documentele de constituire la care investitorii aderă în momentul subscrierii. Exceptând riscurile aferente investițiilor Fondului, aceștia sunt protejați conform legislației în vigoare de o eventuală incapacitate de plată a SAI în relațiile cu terți. ASF în calitate de reglementator/supraveghetor al pieței de capital poate lua anumite măsuri temporare privind activitatea unui SAI aflat în dificultate urmărind în primul rând interesele investitorilor.

### Care sunt costurile?

Tabelele prezintă sumele care sunt luate din investiția dumneavoastră pentru a acoperi diferite tipuri de costuri. Aceste sume depind de cât de mult investiți, de durata pe care dețineți produsul și de performanța produsului. Sumele prezentate aici sunt ilustrații bazate pe un exemplu de sumă investită și pe diferite perioade de investiții posibile. Am presupus o investiție de 10 000 RON/10 000 EUR pe an și o performanță a produsului de 0% în primul an, iar pentru perioada de deținere recomandată am presupus că produsul are o performanță similară celei prezentate în scenariul moderat.

(\*) Acesta ilustrează modul în care costurile vă reduc randamentul în fiecare an pe parcursul perioadei de deținere. De exemplu,

	Clasa L		Clasa E	
	Dacă răsкупărați după 1 an	Dacă răsкупărați după 3 ani	Dacă răsкупărați după 1 an	Dacă răsкупărați după 3 ani
<b>Total costuri</b>	270 RON	865 RON	270 EUR	865 EUR
<b>Impactul anual al costurilor*</b>	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%

acesta arată că, în cazul în care răsкупărați înainte de perioada recomandată, randamentul mediu pe an este estimat la 4.9% înainte de costuri și 2.2%

după costuri.

## Dacă răscumprați după 1 an

		Clasa L	Clasa E	
Costuri unice	Costuri de intrare	0.00%	0.00%	Nu percepem comision de intrare
	Costuri de ieșire	0.00%	0.00%	Nu percepem comision de ieșire pentru acest produs
Costuri curente (luate în fiecare an)	Comisioane de administrare și alte costuri administrative/operare	2.7%	2.7%	Procent din valoarea investiției dumneavoastră pe an. Aceasta este o estimare bazată pe costurile reale din ultimul an.
	Costuri de tranzacționare	1.2%	1.2%	Procent din valoarea investiției dumneavoastră pe an. Aceasta este o estimare a costurilor suportate atunci când cumpărăm și vindem investițiile suport pentru produs. Suma reală va varia în funcție de cât de mult cumpărăm și vindem.
	Costuri accesorii suportate în condiții specifice			Valoarea reală va varia în funcție de performanța investiției dumneavoastră. Estimarea costului agregat de mai sus include media pe ultimii cinci ani. / Nu există comision de performanță
	Comisioane de performanță	0%	0%	

## Cât timp ar trebui să îl păstrez și pot retrage banii anticipat? Perioada de deținere recomandată: 3 ani

În vederea fructificării superioare a investițiilor, având în vedere obiectivul de creștere a capitalului pe termen mediu și lung al fondului și faptul că, pe termen scurt, factorii conjuncturali pot influența valoarea activelor și deci, valoarea unității de fond, se recomandă ca durata investiției să fie de cel puțin 1 an, optim 3 ani. Acest produs este destinat investițiilor pe termen mediu. Dezinvestirea înaintea perioadei recomandate poate afecta randamentul preconizat. Îți poți răscumpra investiția în orice moment sau poți păstrați investiția mai mult timp. Investitorii au dreptul de a răscumpra în orice zi lucrătoare, integral sau parțial, unitățile de fond deținute prin depunerea/transmiterea Cererii de Răscumpărare, la sediul administratorului sau a distribuitorului, cererile fiind irevocabile. Răscumpărarea poate fi efectuată de titulari sau împuterniciții acestora, cu respectarea condiției de împuternicire. Plata unităților de fond se face într-un termen rezonabil, dar numai mult de 10 zile lucrătoare, de la data depunerii cererii, și va fi virată în contul curent al investitorului. Nu sunt percepute comisioane de răscumpărare, indiferent de perioada investiției. Informații complete privind costurile regăsiți în capitolul "Care sunt costurile?".

## Cum pot depune o reclamație?

Orice reclamație trebuie formulată în scris și depusă la sediul societății în Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 1, sector 1, București, la oricare din unitățile teritoriale ale distribuitorului Banca Transilvania, după caz, transmisă prin poștă sau poșta electronică la: [conformitate@innoinvestments.ro](mailto:conformitate@innoinvestments.ro), [office@innoinvestments.ro](mailto:office@innoinvestments.ro). Informații detaliate privind soluționarea petițiilor regăsiți la [AICI](#).

## Alte informații relevante

Informații privind performanța anterioară a fondului găsiți în linkul:

[https://innoinvestments.ro/fisiere/Istoric\\_performanta\\_fonduri.pdf](https://innoinvestments.ro/fisiere/Istoric_performanta_fonduri.pdf)

Performanțele anterioare sunt prezentate pentru 7 ani.

Calculul scenariilor de performanță anterioare le găsiți în linkul:

[https://innoinvestments.ro/fisiere/Calcul\\_lunar\\_scenarii\\_performanta.pdf](https://innoinvestments.ro/fisiere/Calcul_lunar_scenarii_performanta.pdf)

Documentele de constituire ale Fondului, rapoartele anuale și semestriale cât și alte informații suplimentare despre Fond sunt disponibile în limba română, gratuit, pe pagina de internet [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro) sau la sediul societății de administrare.

Distribuitor: BANCA TRANSILVANIA S.A., sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 30-36, jud. Cluj, [www.bancatransilvania.ro](http://www.bancatransilvania.ro)