

# **Regulile**

## **Fondului deschis de investitii**

### **Real Estate & Construction**

**Regulile Fondului autorizate de de ASF prin Autorizatia nr. 206 din data de 13.07.2018**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 286 din data de 21.12.2018**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 70 din data de 30.04.2020**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 102 din data de 25.06.2021**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 73 din data de 09.05.2022**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 117 din data de 01.09.2023**

**Autorizatie ASF de autorizare modificare document nr. 55 din data de 12.03.2026**

## Regulile FDI Real Estate&Construction

### I. SOCIETATEA DE ADMINISTRARE A INVESTITIILOR

#### 1.1 Dispozitii generale

Inițiativa constituirii Fondului deschis de investiții Real Estate & Construction este societatea de administrare a investițiilor INNO Investments S.A.I. S.A., denumită în continuare și „Societatea”, autorizată de ASF prin Decizia nr. 2620/18.12.2007 nr. de înregistrare în Registrul ASF : PJR05SAIR/400023, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2007015502400, cod unic de înregistrare 222 64 941, cu sediul social în București, Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 1, sect. 1, România, telefon: +4037 291 56 08, fax: +40 31 308 55 55, adresa de web: [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro), având o durată nelimitată de funcționare.

INNO Investments S.A.I. S.A. este autorizată în calitate de Administrator de Fonduri de Investiții Alternative (AFIA) prin Autorizația nr. 78/18.07.2025 și este înscrisă în Registrul public ASF cu numărul PJR008AFIAA/400003 din 18.07.2025.

La data întocmirii prezentului document, societatea de administrare nu are sedii secundare.

Societatea are un capital social subscris și varsat de 5.795.323,00 Lei și este constituită în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, Codului Civil Român, precum și cu dispozițiile OUG 32/2012, Regulamentului A.S.F. nr. 9/2014 cu modificările și completările ulterioare și reglementărilor ASF în vigoare, dispoziții care reglementează activitatea de administrare a investițiilor.

#### 1.2 Obiectul și obiectivul administrării

Societatea are ca obiect de activitate administrarea O.P.C.V.M. stabilite în România sau în alt stat membru. Pe lângă administrarea O.P.C.V.M., societatea poate administra și alte organisme de plasament colectiv care nu sunt reglementate de OUG nr. 32/2012 privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare și societățile de administrare a investițiilor, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, sub condiția autorizării A.S.F. și pentru care Societatea face obiectul unei supravegheri prudențiale, dar ale căror titluri de participare nu pot fi comercializate în alte state membre în temeiul prevederilor OUG 32/2012.

Activitatea societății se realizează sub controlul și supravegherea Autorității, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Obiectivul fondului, constă în atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și plasarea lor pe piața financiară, pe principiul diversificării riscului și administrării prudențiale în vederea obținerii unei rentabilități superioare a acestor resurse.

#### 1.3 Nivelul maxim al comisionului de administrare încasat de Societate

Comisionul de administrare perceput de Societate pentru administrarea activelor Fondului deschis de investiții Real Estate & Construction este de maxim  $X = 2,5\%$  pe an ( $0,2084\%$  pe luna) calculat la valoarea medie a activului net.

La data prezentului document, comisionul de administrare este de  $2\%$  pe an ( $0,166(6)\%$  pe luna), după cum urmează:  $X = 0,166(6)\%$  pe luna calculat la valoarea medie a activului net administrat în luna respectivă, astfel:

Comision administrare =  $X * (\text{Suma activelor nete zilnice}) / (\text{nr. zile ale lunii})$

Comisionul de administrare se calculează zilnic și se încasează lunar, în primele 10 zile lucrătoare din luna următoare celei pentru care s-a făcut administrarea, fiind suportat de către Fond.

Acest comision de administrare poate fi modificat ulterior astfel:

a. în cazul creșterii sau reducerii comisionului până la limita maximă menționată în documentele fondului, prin decizia societății de administrare a investițiilor. Creșterea/reducerea comisionului este notificată investitorilor și ASF în maximum 10 zile lucrătoare și intra în vigoare la data publicării notei de informare a investitorilor;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

b. în cazul creșterii comisioanelor peste limita maximă menționată în documentele fondului, prin decizia societății de administrare a investițiilor și după obținerea autorizației ASF. În acest caz, societatea de administrare are obligația de a face public noul nivel al comisionului de administrare cu 10 zile înainte de intrarea lui în vigoare.

INNO Investments S.A.I. S.A. poate acorda investitorilor rambursări (în sensul de comisioane) din comisionul de administrare încasat în funcție de tipul investitorului valoarea investită și perioada aferentă acesteia. Acordarea acestui tip de rambursare nu implică nici un cost suplimentar Fondului.

### 1.4 Cheltuieli efectuate de Societate în numele Fondului:

**1. Cheltuieli cu comisioane datorate intermediarilor și alte cheltuieli legate direct sau indirect de tranzacționare.** Cheltuieli datorate intermediarilor pentru tranzacțiile cu *instrumente financiare*;

**2. Cheltuieli cu comisioanele de rulaj și alte servicii bancare** așa cum sunt înscrise în lista de comisioane a fiecărei bănci la care Fondul are conturi deschise;

**3. Cheltuieli cu dobânzi și contravaloarea sumelor datorate în contul împrumuturilor contractate în condițiile impuse de reglementările legale în vigoare**, în cazul contractării de către Fond a împrumuturilor în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

**4. Cheltuieli de emisiune cu documentele Fondului** (Prospect de emisiune, Documentul cu informații esențiale, Regulile fondului);

**5. Cheltuieli cu cotele și tarifele datorate ASF**, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;

**6. Cheltuieli cu auditul financiar** pentru Fond, în conformitate cu prevederile contractului. Fondul nu beneficiază de consultanță pe baza de contract care să genereze cheltuieli în sarcina Fondului.

**7. Cheltuieli legate de realizarea și transmiterea către investitori a documentelor necesare calculului impozitului pe venit.**

**8. Contravaloarea unităților de fond anulate (la prețul de răscumpărare) și care nu au fost încă achitate investitorilor.**

**9. Contravaloarea Legal Entity Identifiers (LEI) în contextul raportărilor către registrele centrale de tranzacții conform EMIR**

**10. Cheltuieli generate de utilizarea licenței Bloomberg Per Security Datalicense Agreement (BVAL price/score) pentru evaluarea instrumentelor financiare cu venit fix prin metoda bazată pe utilizarea unor cotații de piață de tipul MID în situația existenței unor repere de pret compozit relevante.**

**11. Cheltuielile ocazionate de recuperarea impozitelor reținute Fondului, în baza tratatelor de evitare a dublei impuneri, în temeiul contractelor încheiate de Societatea de administrare în numele fondului cu entități specializate care desfășoară astfel de activități.**

Cheltuielile se înregistrează zilnic având în vedere următoarele:

- 1 Repartizarea cheltuielilor nu conduce la variații semnificative în valoarea activelor unitare;
- 2 Cheltuielile sunt planificate lunar, înregistrate zilnic în calculul valorii activului net și reglate la sfârșitul lunii (cheltuieli de administrare, cheltuieli de depozitare, cheltuielile cu auditul financiar);
- 3 Cheltuielile sunt estimate zilnic, înregistrate și reglate periodic.

### Cheltuieli suportate de societatea de administrare a investițiilor

Cheltuielile de înființare, de distribuție, de publicitate ale Fondului sunt suportate de către Societate.

### 1.5 Operațiunile efectuate de societatea de administrare în numele Fondului în vederea desfășurării activității de administrare

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Societatea reprezintă Fondul deschis de investiții **Real Estate & Construction** în relațiile cu terții, putând să încheie contracte în numele Fondului deschis de investiții **Real Estate & Construction**, să angajeze plăți pentru investiții și cheltuieli, urmărind aplicarea politicii investitoriale a Fondului deschis de investiții **Real Estate & Construction**, în vederea atingerii obiectivelor acestuia.

Societatea are următoarele atribuții:

- îndeplinirea procedurilor de autorizare a Fondului;
- evaluarea portofoliului și determinarea valorii titlurilor de participare, inclusiv aspectele fiscale;
- menținerea unui registru al deținătorilor de titluri de participare;
- emiterea și răscumpărarea titlurilor de participare;
- analizarea instrumentelor financiare și pietelor financiare și selecționarea portofoliilor de investiții pentru Fond;
- achiziționarea de valori mobiliare, instrumente ale pieței monetare și alte instrumente financiare pe contul Fondului, folosind resursele financiare atrase de la detinatorii de unități de fond;
- exercitarea drepturilor ce decurg din deținerea de valori mobiliare, instrumente ale pieței monetare și alte instrumente financiare în contul Fondului;
- distribuirea de unități de fond, precum și încheierea de contracte de distribuție cu alte societăți comerciale, stabilind tipul și nivelul comisioanelor pe care Societatea le va plăti distribuitorilor;
- încheierea contractului de depozitare a activelor Fondului cu un depozitar autorizat de ASF în condițiile legii, negocierea cheltuielilor de depozitare și virarea acestora către depozitar;
- contractarea, utilizarea și restituirea de împrumuturi în numele și în contul Fondului, cu respectarea condițiilor impuse de reglementările ASF.;
- crearea bazei de date, a circuitului informațional și a evidențelor necesare desfășurării activității Fondului;
- derularea operațiunilor de publicitate în vederea informării corecte și transparente a investitorilor;
- angajarea unui auditor financiar înregistrat la Camera Auditorilor Financiarți din România în vederea întocmirii rapoartelor de auditare;
- actualizarea zilnică a evidențelor contabile specifice, în colaborare cu depozitarul;
- remiterea investitorului prin fax, prin poștă, prin email sau la sediul societății/distribuitorului confirmării tranzacției care atestă participarea la Fond;
- calcularea și virarea comisionului datorat de Fond către ASF, conform reglementărilor în vigoare;
- transmiterea către depozitar a tuturor informațiilor privind operațiunile Fondului, cel mai târziu până la ora 13:30 a zilei următoare celei în care acestea au fost efectuate, cu excepția zilelor nelucrătoare;
- publicarea zilnică, pentru fiecare zi lucrătoare, în ziarul "Bursa", pe pagina de internet: [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro) precum și la sediile distribuitorilor, a valorii activului net și a activului net unitar ale fiecărei clase de unități de fond, calculate de către Societate și certificate de către Depozitar, în conformitate cu reglementările ASF;
- păstrarea și actualizarea evidenței investitorilor Fondului, în colaborare cu depozitarul, în conformitate cu prevederile reglementărilor emise de ASF;
- întocmirea, publicarea și transmiterea către ASF, în termenele, forma și condițiile prevăzute de reglementările în vigoare, a următoarelor documente:
  - Prospectul de emisiune;
  - Regulile Fondului;
  - Documentul cu informații esențiale;
  - raportul anual;
  - raportul semestrial;
  - rapoartele periodice privind valoarea activului net și valoarea unitară a activului net.
- alte activități calificate ca atare și autorizate de ASF.

Societatea nu poate efectua tranzacții cu Fondul deschis de investiții **Real Estate & Construction**.

Fără a prejudicia aplicarea art. 82 și art. 84 din OUG 32/2012, Societatea, acționând în numele Fondului **Real Estate & Construction**, nu poate acorda împrumuturi sau nu poate garanta în folosul unui terț astfel de împrumuturi. Fondul poate achiziționa valori mobiliare sau alte instrumente financiare menționate la art. 82 din OUG 32/2012, care nu sunt plătite integral.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

În realizarea operațiunilor autorizate de către ASF, Societatea va acționa cu diligența profesională maximă, corectitudine și transparență în interesul exclusiv al detinatorilor de unități de fond, cu respectarea întocmai a reglementărilor prudenciale emise de ASF, și va lua toate măsurile necesare pentru prevenirea, înlăturarea, limitarea pierderilor, în vederea protecției detinatorilor de unități de fond. Pentru realizarea obiectivului administrării, Societatea se obligă să deschidă, să țină și să respecte o evidență specială, distinctă și adaptată activelor administrate.

### 1.6 Responsabilitatea societății de administrare

Societatea este obligată să respecte, pe toată durata de funcționare, regulile de conduită emise de Autoritate. Societatea are cel puțin următoarele obligații:

- a) să acționeze cu corectitudine și cu diligență profesională în scopul protejării interesului 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, iar în cazul în care acestea nu pot fi evitate, să se asigure că Fondul beneficiază de un tratament corect și imparțial;
- d) să își desfășoare activitatea în conformitate cu reglementările în vigoare aplicabile, în scopul promovării intereselor investitorilor și a integrității pieței;
- e) să exercite drepturile de vot aferente instrumentelor financiare aparținând Fondului în interesul deținătorilor de titluri de participare.

Societatea își asumă următoarele responsabilități:

- a) să opereze în conformitate cu prezentele Regulii și să nu efectueze operațiuni de pe urma cărora ar beneficia unele dintre fondurile administrate, în detrimentul celorlalte;
- b) să nu efectueze tranzacții cu fondurile pe care le administrează;
- c) să identifice toate cazurile în care condițiile contractuale convenite cu partenerii de afaceri intră în conflict de interese cu Fondul și să se asigure că Fondul nu este încărcat cu costuri ce ar putea fi evitate și nu este exclus de la obținerea de beneficii care i se cuvin.
- d) să asigure un tratament echitabil tuturor deținătorilor de titluri de participare ale Fondului.
- e) să nu acorde o mai mare importanță intereselor unui grup de deținători de titluri de participare decât intereselor oricărui alt grup de deținători de titluri de participare.
- f) să aplice politici și proceduri pentru a preveni practicile frauduloase care pot afecta stabilitatea și integritatea pieței.
- g) să utilizeze modele de stabilire a prețurilor și sisteme de evaluare echitabile, corecte și transparente pentru Fond, pentru a respecta obligația de acțiune în interesul cel mai bun al deținătorilor de titluri de participare.
- h) să poată demonstra că portofoliul Fondului este corect evaluat.
- i) să acționeze cu toată competența, imparțialitatea și diligența profesională în situația în care încheie, administrează sau reziliază acorduri cu părți terțe referitoare la desfășurarea activităților de administrare a riscului. Societatea va lua toate măsurile necesare pentru a verifica dacă terțul dispune de abilitatea și capacitatea necesare pentru a desfășura activitățile de administrare a riscului într-un mod profesionist și eficient și va stabili metode pentru evaluarea continuă a standardelor de performanță ale părților terțe.

Societatea poate delega, sub condiția avizării prealabile a ASF și pe bază de contract scris, exercitarea activităților de administrare a investițiilor cu respectarea condițiilor prevăzute în legislația aplicabilă în vigoare.

Societatea poate delega activitatea de distribuție, cu notificarea ASF, și cu condiția evitării apariției conflictelor de interese, altor societăți de administrare a investițiilor, societăți de servicii de investiții financiare sau instituții de credit.

Societatea răspunde pentru orice prejudiciu produs Fondului deschis de investiții **Real Estate & Construction** prin încălcarea actelor normative și/sau reglementărilor în vigoare, încălcarea Regulilor Fondului, prin dol sau culpa.

Societatea, membrii Directoratului sau alte persoane cu funcții de conducere ori de control ale acesteia, precum și persoanele implicate cu acestea, sunt răspunzătoare pentru daunele provocate Fondului deschis de investiții **Real Estate & Construction** și detinatorilor de unități de fond dacă au făcut operațiuni cu sau pentru Fondul deschis de investiții **Real Estate & Construction** folosindu-se de informații privilegiate, așa cum sunt acestea prevăzute în reglementările ASF. În aceste situații, ASF este în drept să dispună măsuri conservatorii corespunzătoare și să solicite instanței anularea tranzacțiilor frauduloase.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

### II. DEPOZITARUL

#### 2.1. Dispozitii generale

Depozitarul reprezinta acea institutie de credit din Romania, autorizata de Banca Nationala a Romaniei, in conformitate cu legislatia bancara, sau sucursala din Romania a unei institutii de credit, autorizata intr-un stat membru, avizata de ASF pentru activitatea de depozitare, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, careia ii sunt incredintate spre pastrare, in conditii de siguranta, toate activele unui organism de plasament colectiv in valori mobiliare.

In baza Contractului de servicii de depozitare si a contractului pentru prestarea serviciilor de custodie incheiat de INNO INVESTMENTS S.A.I. S.A., depozitarul Fondului deschis de investitii **Real Estate & Construction** este **BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.**, cu sediul in Bucuresti, Șoseaua Orhideelor nr. 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Sector 6, cod poștal 060071, inmatriculata la ORC sub nr. J1991000090407, Cod unic de inregistrare R361757, societate de administrare in sistem dualist inregistrata in Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-008/1999, inregistrata in Registrul ASF sub nr. PJR10/DEPR/400010 din 04.05.2006, tel: 312.24.95; 313.04.45, fax: 313.00.77; 314.16.76, adresa de web: www.bcr.ro.

Obiectul contractelor mentionate anterior îl constituie prestarea de către Depozitar a serviciilor de depozitare pentru Fond și reglementează fluxul de informații necesare pentru a permite Depozitarului să își îndeplinească funcțiile pentru Fondul pentru care a fost numit Depozitar, precum și prestarea serviciilor de custodie pentru Fond, în conformitate cu prevederile reglementărilor legale aplicabile.

Pentru activitățile de depozitare prestate, prevăzute în legislația legală în vigoare, depozitarul Fondului percepe un comision de depozitare și un comision de custodie stabilit în contractul de servicii de depozitare a activelor Fondului și în baza contractului pentru prestarea serviciilor de custodie .

#### Cheltuieli pentru plata comisioanelor datorate depozitarului:

**Comisionul de depozitare** se aplica la valoarea activului net mediu lunar pentru calcul comisioane (ANCC), și are valoarea de maxim 0,03%/luna.

ANCC= Valoarea actualizată a activelor totale- Impozit pe venit (dacă este cazul)- Răscumpărări de plată (dacă este cazul) - Cheltuieli de audit financiar- Cheltuieli estimate, menționate în Prospectul de emisiune aprobat de ASF - Cheltuieli luni precedente (comision depozitare și custodie, comision administrare, impozit pe venit) – Comisioane de subscriere (dacă este cazul)

#### Comisioanele maxime aferente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare tranzacționate pe piața locală și Depozitarul Central:

- a) **Comision pentru păstrarea în siguranță a instrumentelor financiare:** 0,10% / an aplicat la valoarea medie lunară a portofoliului de instrumente financiare aflat în custodie, evaluat în valuta Fondului;
- b) **Comision pentru decontarea și procesarea tranzacțiilor cu instrumente financiare:** 10 Lei/ISIN/tranzacție decontată, la care se adaugă comisioanele percepute de Depozitarul Central în vigoare la data determinării comisionului;
- c) **Comision pentru evenimente corporative :**
  - notificare în legătură cu AGA: 10 RON/ notificare ;
  - eveniment de plată (precum, fără a se limita la dividende, cupoane, principal rambursat): 10 RON/ eveniment de plată
  - Exercițiere vot în AGA: 200 RON / AGA + cheltuieli de participare

### Regulile FDI Real Estate&Construction

- d) **alte comisioane:** 20 Lei la care se adaugă comisioanele percepute de Depozitarul Central, conform Listei de tarife si comisioane datorate de participantii la sistemul de compensare decontare si registru, agentii custode si participantii compensatori din Codul Depozitarului Central;

#### Comisioanele maximale aferente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare tranzacționate pe piețe externe

- a) **Comisioane pentru pastrarea in siguranta a instrumentelor financiare:** Maxim 0.55% anual, aplicat la valoarea medie lunară a portofoliului de instrumente financiare aflat în custodie;
- b) **Decontarea tranzacțiilor cu instrumente financiare pe piețe externe:** Maxim 100 EUR/tranzactie
- c) **Comision pentru evenimente corporative:** maxim 100 EUR + comisioane tertе parti/operatiune
- d) **Alte comisioane:** maxim 50 EUR + comisioane tertе parti/operatiune

#### Comisioanele maximale aferente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare pastrate in sistemul de depozitare BNR SAFIR

- a) **Comision de administrare centralizata:** maxim 0.10 %/ an aplicat la valoarea medie lunara a portofoliului de instrumente financiare aflate in custodie;
- b) **Comision pentru decontarea tranzactiilor de tip DVP/transferuri fara plata/REPO: maxim 25 RON /tranzactie decontata + comision SAFIR– conform Politicii de comisionare asa cum este aceasta publicata pe site-ul BNR;**
- c) **Comision servicii conexe :**
- Evenimente corporative (ex. Cupon, maturitate): maxim 25 RON/ eveniment ;
  - Procesare operatiuni garantii: maxim 100 RON/ operatiune;
- d) **Comision de intermediere pe Piata Primara: maxim 0.1% din valoarea adjudecata.**

*Notă: Comisioanele de depozitare și custodie nu includ TVA și se supun reglementărilor în vigoare privind taxa pe valoare adăugată.*

Toate comisioanele de depozitare si custodie incasate de Depozitarul fondului in baza contractului de servicii de depozitare si a contractului pentru prestarea serviciilor de custodie, pot fi puse gratuit la dispozitia investitorilor, la cererea acestora, la sediul Societatii.

Pentru investitiile pe pietе externe, Depozitarul utilizeaza serviciile de custodie globala ale Grupului Erste Bank.

Depozitarul va disponibiliza instrumentele financiare din portofoliul Fondului numai la primirea instructiunilor corespunzătoare de la Societate, în următoarele cazuri:

- a) în data decontării tranzacției, la vânzarea unui instrument financiar pe principiul livrare contra plată;
- b) ca urmare a instructiunilor primite în caz de fuziune și, în caz de lichidare, inclusiv de la administratorul lichidării;
- c) ca urmare a constituirii unor garanții pentru operațiunile derulate de Fond, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

Contractul de depozitare si Contractul de custodie cu Banca Comerciala Romana SA s-a incheiat pe o durata de 1 (un) an de la data intrarii in vigoare a acestuia. Daca nici una din parti nu notifica celeilalte incetarea Contractului cu cel puțin 90 de zile înainte de data expirării duratei acestuia, Contractul se considera prelungit automat in aceleasi conditii, considerandu-se un acord tacit al Partilor in acest sens.

Depozitarul, detinand calitatea de banca comerciala, desfasoara intreaga gama de operatiuni bancare, conform autorizatiei eliberate de Banca Nationala a Romaniei.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

### Subcustodia activelor

Răspunderea pentru legalitatea operațiunilor de depozitare în cazul transferului activelor Fondului către o terță parte delegată revine depozitarului care a efectuat transferul, în mod solidar cu entitatea terță.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, Depozitarul răspunde pentru păstrarea în siguranță a tuturor activelor încredințate spre depozitare de către Fond. Depozitarul poate transfera o parte din activele încredințate spre păstrare de Fond. către o terță parte, răspunzând solidar cu acesta pentru păstrarea în siguranță a activelor.

Activele de tipul plasamentelor monetare, valorile mobiliare neadmise la tranzacționare, instrumentele financiare derivate și activele imobiliare sunt exceptate de obligația de păstrare la depozitar sau terță parte.

Depozitarul nu este absolvit de responsabilitatea privind asigurarea păstrării în siguranță a activelor încredințate spre păstrare, cu excepția cazului în care poate dovedi că, în situația pierderii activelor Fondului a căror păstrare în siguranță a delegat-o, pierderea a intervenit ca rezultat al unui eveniment exterior în afara controlului său rezonabil, ale cărui consecințe ar fi fost inevitabile în ciuda tuturor eforturilor sale rezonabile de a le contracara.

Depozitarul nu a transferat responsabilitățile către o terță parte (subcustode) la data întocmirii prezentului document.

### 2.2. Atribuțiile și obligațiile Depozitarului

Să păstreze în condiții de siguranță activele **Fondului** în numele și pe seama **Fondului** cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Să asigure monitorizarea fluxurilor de numerar ale **Fondului**.

Să se asigure de faptul că toate plățile efectuate de investitori sau în numele acestora la subscrierea de titluri de participare ale Fondului au fost încasate și că numerarul acestuia este înregistrat integral în conturile de numerar deschise în numele Fondului sau în numele Administratorului care acționează în numele Fondului.

Să execute Instrucțiunile corespunzătoare ale Administratorului, în conformitate cu regulile și procedurile operaționale ale instituțiilor pieței de capital și cu practica pieței pe care se execută respectivele instrucțiuni, cu excepția cazului în care aceste instrucțiuni contravin prevederilor legale aplicabile.

Să certifice valoarea activului net, valoarea unitară a activului net, numărul de titluri de participare în circulație și numărul deținătorilor de titluri de participare, la termenul impus și în forma prevăzută de prevederile legale aplicabile și cu respectarea prevederilor documentelor constitutive ale Fondului, pe baza documentelor transmise de către **Administrator** conform obligațiilor acestuia.

Să deschidă conturi distincte în numele fiecărui **Fond**.

Să nu reutilizeze activele încredințate conform Contractului și, în cazul delegării funcțiilor sale, să nu permită nici terței părți respective reutilizarea activelor respective

Să certifice raportările întocmite de **Administrator** în conformitate cu reglementările A.S.F. și să le transmită **Administratorului** în termenele, forma, condițiile și periodicitatea stabilite de legislația aplicabilă.

Să înregistreze, să verifice, să monitorizeze și să controleze toate activele pe care le deține fiecare **Fond** pentru care desfășoară activitatea de depozitare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Să se asigure că, în tranzacțiile având ca obiect activele fiecărui **Fond**, orice sumă este achitată în termenul stabilit.

Să efectueze plăți din conturile fiecărui **Fond** numai la primirea de la **Administrator** a instrucțiunilor corespunzătoare.

Să se asigure că veniturile fiecărui **Fond** sunt administrate și calculate în conformitate cu legislația aplicabilă și cu regulile înscrise în documentele constitutive ale **Fondului**.

Să se asigure că vânzarea, emiterea, răscumpărarea sau anularea titlurilor de participare emise de **Fond**, sunt efectuate de către **Administrator** în numele fiecărui **Fond**, în conformitate cu legislația aplicabilă și cu regulile înscrise în documentele constitutive ale **Fondului**.

Să se asigure că valoarea titlurilor de participare emise de **Fond** este calculată în conformitate cu regulile înscrise în documentele constitutive ale **Fondului** și cu prevederile legislației aplicabile.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Să țină evidențe separate pentru fiecare deținător de titluri de participare, cuprinzând informații referitoare la data intrării în **Fond**, operațiunile de subscriere și răscumpărare efectuate, numărul de unități de fond deținute, pe baza informațiilor puse la dispoziție de **Administrator**.

Să îndeplinească instrucțiunile **Administratorului**, cu excepția cazului în care acestea sunt contrare legislației în vigoare ori documentelor constitutive ale **Fondului**.

Să notifice A.S.F. și **Administratorul** în situația în care constată, la decontarea tranzacțiilor cu instrumentele financiare încheiate în numele fiecărui **Fond**, că sunt încălcate prevederile reglementările aplicabile în vigoare sau ale regulilor și procedurilor interne ale fiecărui **Fond**.

Să notifice imediat A.S.F. atunci când identifică în activitatea sa specifică faptul că **Administratorul** a utilizat sau utilizează activele depozitate, cu încălcarea legislației în vigoare, inclusiv în ceea ce privește folosirea în mod abuziv de către **Administrator** a informațiilor aflate în posesia sa sau depășirea de către **Administrator** a limitelor investiționale.

Să informeze A.S.F. cu privire la orice refuz al **Administratorului** de a furniza informațiile și/sau documentele solicitate de către **Depozitar**, pe care acesta le consideră necesare pentru evaluarea încadrării unei operațiuni în dispozițiile legale și în regulile înscrise în documentele constitutive ale fiecărui **Fond**, suplimentând notificarea cu o descriere a situației pentru care s-a formulat respectivul refuz, în termen de maxim 24 ore de la primirea refuzului de la **Administrator**.

Să înainteze către A.S.F. o cerere, însoțită de documente relevante, prin care solicită punctul de vedere al acesteia cu privire la legalitatea unei operațiuni și aprobarea efectuării ei, în cazul în care, după furnizarea de către **Administrator** a tuturor documentelor și/sau informațiilor relevante solicitate de către **Depozitar**, există controverse între acesta și **Administrator**.

Să notifice A.S.F. dacă în cazul denunțării Contractului încheiat cu **Depozitarul**, nu a fost realizat transferul activelor **Fondului** către noul depozitar în termen de 90 zile de la notificarea A.S.F. de către partea care a denunțat Contractul.

Să notifice **Administratorul** și A.S.F. privind încălcarea prevederilor legale și ale documentelor constitutive ale **Fondului**, respectiv cu privire la orice act sau fapt care nu poate fi clarificat și/sau remediat.

Să informeze **Administratorul**, dacă va fi cazul, în legătură cu desemnarea unei terțe părți pentru a îndeplini o parte din sarcinile care îi revin și să furnizeze, conform celor agreeate, informații privind criteriile utilizate pentru selectarea părții terțe și măsurile preconizate pentru monitorizarea activității desfășurate de terța parte.

Să informeze **Administratorul** în cazul în care constată ca separarea activelor nu este sau nu mai este suficientă pentru a asigura protecția împotriva insolvenței unei terțe părți căreia i-ar putea fi delegate funcțiile de păstrare a activelor în condițiile prevăzute în Legislația specifică.

Să păstreze în siguranță toate deținerile de instrumente financiare achiziționate pe piețe externe ale **Fondului**, într-un cont global sau într-un cont individual, după caz, la Custodele Global/sub-custodi cu care Custodele Global lucrează pe piețele externe.

Să își asume în numele și pe seama **Fondului** decontarea tranzacțiilor cu Active din/în contul de custodie al **Fondului** urmare a primirii Instrucțiunilor corespunzătoare de la **Administrator**, în conformitate cu reglementările specifice piețelor pe care se tranzacționează Activele implicate și îndeplinirea tuturor obligațiilor legate de aceasta.

Să colecteze sumele reprezentând venituri (dividende, dobânzi, cupoane, rambursare de principal, etc.) și/sau distribuiri (acțiuni cu titlu gratuit, drepturi sau alte distribuiri similare) aferente Activelor păstrate în custodie, să prezinte la plată instrumentele financiare ajunse la scadență și pe cele supuse clauzei de răscumpărare, numai dacă a primit Instrucțiuni corespunzătoare și va credita conturile **Fondului** cu veniturile colectate.

Să arhiveze documentele și datele aferente activității de depozitare a activelor **Fondului** pe o perioadă de cel puțin 5 ani de la momentul la care informațiile respective intră în posesia **Depozitarului**.

Să informeze în scris **Administratorul** despre orice act sau fapt relevant pentru activitatea **Fondului** pentru care desfășoară activitatea de depozitare și custodie.

Să păstreze în custodie toate Activele **Fondului**, separat de activele sale sau de cele ale altor clienți și le va înregistra astfel încât acestea să poată fi identificate în orice moment ca fiind proprietatea **Fondului**.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Sa elibereze, transfere, predea sau sa autorizeze eliberarea, transferul, predarea Activelor deținute de **Fond** și păstrate în custodie numai la primirea Instrucțiunilor corespunzătoare.

Să asigure confidențialitatea informațiilor și/sau documentelor primite din partea **Administratorului** în procesul de evaluare a legalității operațiunilor efectuate de către acesta în contul **Fondului**. **Depozitarul** nu poate să invoce condiția de confidențialitate în cazul controalelor efectuate de către A.S.F. și Banca Națională a României sau de către orice altă autoritate competentă să solicite și să obțină astfel de informații în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Să respecte prevederile legale aplicabile și să îndeplinească orice alte activități prevăzute de lege în sarcina **Depozitarului**.

### 2.3. Responsabilitățile Depozitarului față de Societate și față de investitorii Fondului

**Depozitarul** nu va fi ținut în niciun fel răspunzător pentru neprezentarea, prin omisiune sau alt fel, de către **Administrator**, a informațiilor și documentelor necesare certificării valorii activului net al **Fondului**, a valorii activului net unitar, al numărului de titluri de participare în circulație și al deținătorilor de titluri de participare. **Depozitarul** nu va transfera, nu va gaja sau garanta și nu va dispune, în niciun mod, de instrumentele financiare sau de sumele de bani încredințate spre păstrare în numele **Fondului**, cu excepția cazului în care există instrucțiuni corespunzătoare și numai în beneficiul deținătorilor de titluri de participare. Această interdicție nu se aplică în cazul instituirii de către A.S.F. a unor măsuri speciale.

Activele încredințate spre depozitare nu pot face obiectul procedurilor de executare silită declanșate de către creditorii **Depozitarului**, nu pot fi sechestrate sau poprite de aceștia, nu fac parte din masa credală în caz de faliment al **Depozitarului**.

**Depozitarul** poate transfera unei terte parti autorizate de A.S.F. păstrarea unei părți din activele unui **Fond** numai cu avizul **Administratorului**, în acest caz răspunzând solidar cu terța parte față de **Administrator** și față de deținătorii de titluri de participare pentru păstrarea în siguranță a activelor.

Răspunderea **Depozitarului** nu este afectată de delegarea funcțiilor sale, cu excepția cazului în care exonerarea de răspundere a **Depozitarului** se aplică în conformitate cu reglementările prevăzute în Legislația specifică. Orice delegare a funcțiilor **Depozitarului** se va face numai în condițiile respectării tuturor condițiilor prevăzute în Legislația specifică.

**Depozitarul** nu este absolvit de responsabilitatea privind asigurarea păstrării în siguranță a activelor încredințate spre păstrare, cu excepția cazului în care poate dovedi că, în situația pierderii activelor **Fondului** a cărei păstrare a delegat-o, pierderea a intervenit ca rezultat al unui eveniment exterior în afara controlului său rezonabil, ale cărui consecințe ar fi fost inevitabile în ciuda tuturor eforturilor sale rezonabile de a le contracara.

Obligațiile **Depozitarului** nu vor fi afectate de faptul că a încredințat unei terte parti toate sau o parte din activele pe care le are în păstrare. Transferul de active către o terța parte se va opera în urma introducerii în documentele **Fondului** a informațiilor cu privire la datele de identificare a unei terte parti și activităților delegate în măsura în care o astfel de cerință expresă va fi atunci aplicabilă în conformitate cu Legislația specifică. Referitor la terța parte, **Depozitarul** va furniza **Administratorului** următoarele informații:

- a) la cerere, informații privind criteriile utilizate pentru selectarea unei terte parti și măsurile luate pentru monitorizarea activității desfășurate de terța parte selectată;
- b) în mod regulat, conform celor agreeate de comun acord, detalii privind terța parte desemnată.

**Depozitarul** este răspunzător față de **Administrator** și față de deținătorii de titluri de participare ale **Fondului** pentru orice pierderi de instrumente financiare sau pagube suferite, atâta timp cât pierderile sau pagubele au fost cauzate de îndeplinirea necorespunzătoare, neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere a obligațiilor asumate de **Depozitar** sau de tertele parti cărora **Depozitarul** le-a încredințat spre păstrare, cu acordul **Administratorului**, unele dintre activele **Fondului**. În cazul în care pierderile apar ca urmare a cauzelor de mai sus, responsabilitatea **Depozitarului** se întinde până la acoperirea întregului prejudiciu direct cauzat. În niciun caz **Depozitarul** nu va putea fi ținut responsabil pentru nicio pierdere sau pagubă suferită de către **Fond** și/sau **Administrator**, ca urmare a transmiterii de către **Administrator** către **Depozitar** ori a netransmiterii informațiilor de către **Administrator** către **Depozitar**, potrivit obligațiilor asumate prin Contract și prin Procedurile de lucru agreeate.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

**Custodele** este răspunzător față de **Administrator** și față de deținătorii de titluri de participare ale **Fondului** pentru orice pierderi de instrumente financiare sau pagube directe suferite, atâta timp cât pierderile sau pagubele au fost cauzate de îndeplinirea necorespunzătoare, neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere a obligațiilor asumate de **Custode** stabilite prin Contract sau de Sub-custozii/Custodele Global cărora Custodele le-a încredințat spre păstrare Activele **Fondului**.

**Custodele** 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 **Administratorului** și numai în beneficiul deținătorilor de titluri de participare, cu respectarea de către **Administrator** a prevederilor legale în vigoare. Interdicția nu se aplică în cazul dispunerii de către A.S.F. a unor măsuri speciale.

Activele păstrate în custodie nu pot face obiectul procedurilor de executare silită declanșate de către creditorii **Custodelui**, nu pot fi sechestrate sau pprite de aceștia, nu fac parte din masa credală în caz de faliment al **Custodelui**.

### 2.4 Forta majora in cazul contractului de depozitare

Forța majoră exonerează de răspundere Partea aflată în imposibilitate de executare a obligațiilor sale cauzată de aceasta. Constituie forța majoră orice eveniment extern imprevizibil, absolut invincibil, inevitabil, insurmontabil și extrinsec circumstanțelor contractuale, neimputabil debitorului obligației, survenind înainte de exigibilitatea obligației și care provoacă imposibilitate de executare totală sau parțială, temporară sau definitivă, a uneia sau unora din obligațiile debitorului.

Cazurile de forță majoră sunt considerate, pentru scopurile acestei clauze, circumstanțele care includ, fără restricție: războiul sau situațiile similare războiului, revoluția, cutremurul, inundațiile grave, embargoul, precum și orice alte situații ce sunt certificate de Camera de Comerț și Industrie sau orice altă autoritate competentă ca fiind cazuri de forță majoră.

Partea care invocă un eveniment de forță majoră trebuie să comunice celeilalte **Părți** survenirea evenimentului și cauzarea imposibilității de executare, în termen de 2 zile de la data survenirii acesteia, urmând ca în termen de 15 zile de la data notificării să transmită certificatul de atestare a cazului de forță majoră, eliberat de instituția legal competentă. Totodată, Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice celeilalte **Părți** încetarea evenimentului și a consecințelor sale în privința imposibilității de executare în termen de 2 de zile de la data la care încetarea a avut loc. În cazul în care din cauza forței majore **Depozitarul** se află în imposibilitatea de a-și executa obligațiile, acesta va trebui să asigure imediat, cu acordul **Administratorului**, transferul activelor Fondurilor către un alt depozitar sau terta parte.

Dacă imposibilitatea de executare cauzată de forța majoră se întinde pe o perioadă care nu depășește 30 zile, executarea obligației afectate este suspendată, scadența acesteia prorogându-se cu durata imposibilității de executare, dacă partea creditoare a obligației respectiva nu notifică altfel. Dacă imposibilitatea de executare cauzată de forța majoră se întinde pe o perioadă de 30 zile sau mai lungă și privește obligațiile partilor, oricare dintre **Părți** poate înceta **Contractul** fără plată de daune interese prin transmiterea unei notificări către cealaltă Parte.

În cazurile în care Contractul ar fi reziliat conform alineatului anterior, rezilierea operează de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești, în baza notificării transmise **Părții** a cărei obligație este afectată de evenimentul de forță majoră. Rezilierea pentru eveniment de forță majoră nu afectează obligațiile **Părților** de a plăti sume de bani, născute anterior producerii evenimentului de forță majoră.

În cazul în care imposibilitatea de executare este totală și definitivă și privește obligațiile partilor menționate în **Contract**, **Contractul** va fi desființat de plin drept, fără notificare, de la momentul producerii evenimentului de forță majoră.

**Părțile** sunt libere să renegocieze **Contractul** pentru adaptarea acestuia la noile circumstanțe ca urmare a forței majore, drepturile prevăzute mai sus rămânând rezervate.

Necomunicarea survenirii evenimentului de forță majoră, a încetării acestuia și a dovezilor de atestare a acestuia în termenele prevăzute mai sus dă dreptul creditorului obligației la daune interese pentru prejudiciile cauzate acestuia pentru necomunicarea în termen.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

### 2.5 Incetarea contractului de depozitare

Contractul de servicii de depozitare si contractul pentru prestarea de servicii de custodie încetează de plin drept, fără nicio formalitate suplimentară sau intervenția instanței competente, în următoarele cazuri:

- a) la data expirării duratei Contractului
- b) denunțarea unilaterală a Contractului de către oricare dintre Părți, numai ulterior acordării celeilalte părți a unui preaviz de minimum 90 zile înainte ca aceasta să producă efecte, termen care curge de la data notificării denunțării contractului către A.S.F. Decizia de denunțare a Contractului se publică pe site-ul web al Administratorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data denunțării;
- c) prin acordul Părților, cu notificarea A.S.F.. În acest caz, termenul de preaviz prevăzut la lit. b) de mai sus nu se mai aplică;
- d) în condițiile în care A.S.F. retrage autorizația/avizul de funcționare oricăreia dintre Părți și/sau Banca Națională a României retrage autorizația de funcționare a BCR;
- e) în condițiile în care Banca Națională a României a inițiat procedurile de supraveghere sau administrare specială a BCR ori s-a deschis procedura falimentului.

## III. FONDUL DESCHIS DE INVESTITII Real Estate & Construction

### 3.1. Obiectivele fondului

Fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice si juridice printr-o oferta publica continua de unitati de fond si plasarea lor pe piata financiara, preponderent in valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare, pe principiul diversificarii riscului si administrarii prudentiale, in vederea obtinerii unei rentabilitati superioare a acestor resurse. Obiectivele Fondului sunt concretizate in principal in a distribui venituri și în secundar, in creșterea de capital.

In conformitate cu standardul EFAMA (Clasificarea Fondurilor Europene – The European Fund Classification), tinand seama de politica de investitii prezentata in prospectul de emisiune al Fondului, acesta este un fond multi-asset (fond diversificat, flexibil).

Obiectivul investițional pe termen lung al fondului este de a investi într-o manieră echilibrată în valori mobiliare (actiuni, obligatiuni, etc.) emise de companii care activeaza in sectorul constructiilor si al dezvoltarilor imobiliare (real estate). Fondul isi propune sa atinga un raport optim de rentabilitate si risc prin administrarea activa a portofoliului, oferind investitorilor posibilitatea de a avea o expunere indirecta pe sectorul constructiilor si al dezvoltarilor imobiliare la nivel local si international.

### 3.2 Durata recomandata a investitiilor

In vederea fructificarii superioare a investitiilor efectuate in unitati de fond, avand in vedere obiectivul de crestere a capitalului pe termen mediu si lung al Fondului si faptul ca pe termen scurt factorii conjuncturali pot influenta valoarea activelor si deci valoarea unitatii de fond, se recomanda ca durata investitiei sa fie de cel putin 1 an, optim 3 ani. Cu toate acestea, unitatile de fond pot fi rascumparate in orice moment.

Prin participarea la fond, investitorii individuali beneficiaza de servicii de administrare profesionista a investitiilor si minimizarea costurilor. Totodata, ei au acces la un portofoliu diversificat si accesibil, participarea la Fond fiind posibila si in conditiile investirii unei sume relativ mici.

### 3.3 Politica de investitii

Politica de investitii a fondului este una flexibila si va urmari diversificarea portofoliului in vederea dispersiei riscului, activele fondului fiind investite atat in actiuni romanesti sau straine, precum si in obligatiuni romanesti sau straine, fonduri de investitii sau alte instrumente financiare derivate avand activ suport indici bursieri sectoriali, precum si in

## Regulile FDI Real Estate&Construction

instrumente ale pieței monetare sau depozite bancare. Activele în care fondul investeste pot fi denumite atât în lei cât și în alte valute.

Politica de investiții a Fondului se va realiza având în vedere menținerea unui nivel mediu spre ridicat al riscului de piață prin efectuarea de plasamente în condiții de diversificare, lichiditate și limitările prevăzute de legislația în vigoare precum și orice alte prevederi și restricții referitoare la plasamentele ce pot fi efectuate de către Fond.

Fondul urmărește un rating agregat a riscului de durabilitate mediu, determinat în conformitate cu Politica privind sustenabilitatea la nivelul INNO Investments S.A.I. S.A..

INNO Investments S.A.I. S.A. folosește evaluările și scorurile ESG furnizate de un furnizor extern de date. Pentru a evalua performanța investițiilor, selectarea instrumentelor financiare, construcția și gestionarea portofoliului, furnizorul extern de date colectează date de piață ample despre emitenții de acțiuni și obligațiuni. Furnizorul extern de date determină evaluările și scorurile ESG pe baza dezvoltărilor companiilor, a datelor disponibile publicului din mass-media și din bazele de date oficiale (guverne, ONG-uri). Furnizorul extern de date își actualizează periodic evaluările.

Nivelul de risc de durabilitate al instrumentelor financiare deținute de fondurile de investiții administrate este obținut prin ratingul / scorul ESG furnizat de furnizorul extern de date.

INNO Investments S.A.I. S.A. evaluează instrumentul financiar / portofoliul în funcție de acest rating. În cazul în care un instrument financiar nu are un scor de risc de durabilitate oferit de furnizorii externi de date, scorul său de risc de durabilitate poate fi determinat pe baza datelor disponibile publicului, cum ar fi Lista de clasificare a riscurilor de mediu și sociale publicată și revizuită de Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) și disponibilă pe site-ul său web.

În cazul obligațiilor suverane emise de statele membre ale Uniunii Europene, în lipsa unui rating furnizat de către furnizorul extern de date, vom considera ca acestea au un risc scăzut din punct de vedere a riscului de durabilitate.

În cazul obligațiilor verzi (O obligațiune verde este un tip de instrument cu venit fix care este destinat în mod special pentru a strânge bani pentru proiecte climatice și de mediu) care nu au un rating ESG emis de furnizorul extern de date, vom considera ca acestea au un rating scăzut.

Investitiile Fondului nu se vor limita la instrumente financiare tranzactionate pe pietele din România, urmând a fi luate în considerare și oportunitățile de investiție oferite de pietele financiare din state membre ale Uniunii Europene, statele G7 precum și cele aparținând Spațiului Economic European, precum și în valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. și instrumente financiare derivate din state terțe, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (cu aprobarea/autorizarea prealabilă ASF).

În conformitate cu prevederile art. 176 alin (5) din Regulamentul ASF nr. 9/2014 cu modificările și completările ulterioare, Fondul nu investeste în instrumente financiare derivate pe marfuri. În scopul îmbunătățirii performanțelor Fondului, până la 100% din active pot fi plasate în acțiuni admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul unei burse recunoscute, inclusiv acțiuni emise de companii înregistrate în statele membre ale Uniunii Europene, Elveția, în statele non-UE membre G7 (Statele Unite ale Americii (SUA), Marea Britanie, Canada și Japonia), precum și cele aparținând Spațiului Economic European și admise la tranzacționare pe o piață reglementată ce sunt recunoscute ca "REITs" sau, cu respectarea limitelor prevăzute de Regulamentul nr 9/2014, în alte instrumente financiare ce generează expunere la pietele de acțiuni, inclusiv acțiuni ale companiilor de construcții și dezvoltatori imobiliari și instrumente financiare susținute sau legate de performanța altor active ce pot fi diferite de cele prevăzute la art.82 din OUG nr.32/2012, în conformitate cu art.170, alin.(3), lit.b) din Regulamentul ASF nr.9/2014.

În conformitate cu prevederile art. 183 din Regulamentul A.S.F. nr. 9/2014 cu modificările și completările ulterioare, Fondul poate investi în valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. și instrumente financiare derivate admise la cota oficială a următoarelor burse:

- Statele Unite ale Americii (SUA): New York Stock Exchange -NYSE, Nasdaq Stock Market – NASDAQ, Chicago Mercantile Exchange - CME, Chicago Board of Trade – CBOT și ICE Futures U.S.Elveția: SIX Swiss Exchange;
- Marea Britanie: London Stock Exchange

## Regulile FDI Real Estate&Construction

- Canada: Toronto Stock Exchange;
- Japonia: Tokyo Stock Exchange- TSE/TYO

Bursele mentionate anterior, opereaza in mod regulat, dispun de sisteme de compensare-decontare reglementate in mod corespunzator si fac obiectul autorizarii si supravegherii de catre o autoritate competenta.

Ca si alocare strategica expunerea maxima realizata de Fond prin investitii pe fiecare din bursele mentionate mai sus poate fi de 80% din totalul activelor sale.

Fondul deschis de investitii denominat in RON, diversificat flexibil, urmareste sa aiba o alocare strategica astfel incat cel putin 75% din active investite in valori mobiliare emise de companii care activeaza in domeniul real estate si al constructiilor (inclusiv companii instrumente de tipul „REITs” si „REOC” inregistrate ca si companii).

Alocarea strategica a fondului reprezinta alocarea portofoliului pe termen mediu si lung. Cu toate acestea, fondul avand o politica de investitii flexibila, in functie de conditiile pietei, poate investi in unele perioade pana la 100% din active in o singura clasa de active (titluri de capital sau instrumente financiare cu venit fix sau depozite bancare). Investitiile fondului vor fi realizate in conditiile mentinerii unui grad optim de lichiditate, cu respectarea reglementarilor in vigoare.

Categoriile de active mentionate anterior nu sunt restrictive, fondul putand sa investeasca si in alte categorii de active, in conformitate cu instrumentele financiare mentionate in Prospectul Fondului.

Decizia de investire a activelor Fondului are la baza analiza factorilor fundamentali care afecteaza pretul valorilor mobiliare/instrumentelor pietei monetare. Desi pe termen scurt pretul acestora poate fi influentat de diversi factori conjuncturali, pe termen lung preturile tind catre valorile rezultate din analiza factorilor fundamentali.

Fondul nu va investi in titlurile de participare emise de alte OPCVM/FIA mai mult de 10% din activele sale.

Pentru investitiile efectuate in titluri de participare ale OPCVM si/sau FIA administrate de alte societati de administrare a investitiilor din Romania sau alte state membre sau tari terte, Fondul va putea incasa comisioane (in sens de rambursare), corespunzatoare investitiei efectuate in respectivul OPC (kick-back fee), comisioane care vor fi considerate venit al Fondului.

### A. Categoriile de active instrumente financiare

Categoriile de instrumente financiare in care Fondul investeste sunt cele prevazute in reglementarile legale in vigoare. Ponderele acestor active in activul Fondului este subiect al reglementarilor ASF in vederea reducerii riscului si protejarii investitorilor.

**A.1.** Investitiile fondului se efectueaza exclusiv in unul sau mai multe dintre următoarele active:

a) valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare înscrise sau tranzacționate pe o piață reglementată, astfel cum este definită la art. 125 din Legea nr. 297/2004, din România sau dintr-un stat membru;

b) valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare admise la cota oficială a unei burse dintr-o țară terță sau negociate pe o altă piață reglementată dintr-o țară terță, care operează în mod regulat și este recunoscută și deschisă publicului, cu condiția ca alegerea bursei sau a pieței reglementate să fie aprobată de ASF;

c) valori mobiliare nou-emise, cu condiția ca:

1. condițiile de emisiune să includă un angajament ferm, conform căruia se va cere admiterea la tranzacționare pe bursă sau pe o altă piață reglementată care operează regulat și este recunoscută și deschisă publicului, cu condiția ca alegerea bursei sau a pieței reglementate să fie aprobată de ASF;

2. această admitere să fie asigurată într-un termen de maximum un an de la emisiune;

Daca admiterea nu este asigurata intr-un termen de maxim un an de la emisiune, valorile mobiliare nou emise vor fi reincadrate conform art.83, alin.(1), lit.a din OUG nr.32/2012.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

d) titluri de participare ale O.P.C.V.M sau FIA cu caracteristicile prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din OUG 32/2012, stabilite sau nu în state membre, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. FIA sunt autorizate, conform unei legislații care prevede că acestea sunt subiectul unei supravegheri echivalente de către ASF cu aceea prevăzută de reglementările legale în vigoare, iar între ASF și autoritatea competentă din statul de origine există relații de cooperare;
2. nivelul de protecție a investitorilor în respectivele FIA este echivalent cu acela al investitorilor în O.P.C.V.M. și, în special, regulile referitoare la segregare, împrumuturi și vânzări pe poziția descoperită a valorilor mobiliare și instrumentelor pieței monetare sunt similare prevederilor reglementărilor legale în vigoare;
3. activitățile FIA fac obiectul unor rapoarte semestriale și anuale, care permit o evaluare a activului și a pasivului, a veniturilor și a operațiunilor din perioada de raportare;
4. maximum 10% din activele totale ale celorlalte O.P.C.V.M. și/sau FIA, în care se intenționează să se investească, pot, potrivit regulilor fondului sau actului constitutiv al societății de investiții, să fie investite în titluri de participare emise de alte O.P.C.V.M. și/ FIA;

e) 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 ori într-un stat membru. În situația în care acesta se află într-o țară terță, instituția de credit trebuie să fie supusă unor reguli prudențiale evaluate de către ASF ca fiind echivalente acelor emise de către Uniunea Europeană; Depozitele structurate se încadrează în categoria "depozite" menționate la prezentul alineat, cu respectarea limitelor investiționale prevăzute în prezentul document;

f) instrumente financiare derivate, incluzând și pe cele care implică decontarea finală a unor fonduri bănești, tranzacționate pe o piață reglementată (futures, options, contracte financiare pe diferența etc.) în sensul lit. a) și b), și/sau instrumente financiare derivate, negociate în afara piețelor reglementate (forward, swap, etc), cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. activul suport constă în instrumentele prevăzute în prezentul articol, indici financiari, rata dobânzii și cursul de schimb, în care O.P.C.V.M. poate investi, potrivit obiectivelor sale de investiții, așa cum sunt prevăzute în regulile fondului sau în actul constitutiv al societății de investiții;
2. contrapărțile, în cadrul negocierii derulate în afara piețelor reglementate, sunt entități, subiect al supravegherii prudențiale, care aparțin categoriilor aprobate de ASF;
3. instrumentele financiare derivate negociate în afara piețelor reglementate fac obiectul unei evaluări zilnice și verificabile și pot fi, la inițiativa O.P.C.V.M., vândute, lichidate sau poziția poate fi închisă, în orice moment, la valoarea lor justă, printr-o tranzacție de sens contrar;

g) instrumente ale pieței monetare, altele decât cele tranzacționate pe o piață reglementată, care sunt lichide și au o valoare care poate fi precis determinată în orice moment, cu condiția ca emisiunea sau emitentul să fie supuse reglementărilor referitoare la protecția investitorilor și a economiilor acestora, cu condiția ca acestea:

1. 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
2. să fie emise de un organism ale cărui titluri sunt negociate pe piețele reglementate, menționate la lit. a) și b); sau
3. 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 care este supusă și se conformează regulilor prudențiale considerate de A.S.F. ca fiind cel puțin la fel de stricte precum cele prevăzute de legislația comunitară reprezintă un emitent care este supus și se conformează unor reguli prudențiale și îndeplinește unul dintre următoarele criterii:

- este situat în Spațiul Economic European;
  - este situat în țările Organizației pentru Cooperare și Dezvoltare care fac parte din Grupul celor Zece;
  - are un rating aferent cel puțin nivelului investițional (investment grade)
  - se poate demonstra, pe baza unei analize aprofundate a emitentului, că regulile prudențiale aplicabile respectivului emitent sunt cel puțin la fel de stricte precum cele prevăzute de legislația comunitară;
- sau
4. să fie emise de alte entități care aparțin categoriilor aprobate de ASF, cu condiția ca investițiile în astfel de instrumente să fie subiect al unei protecții a investitorilor, echivalente cu aceea prevăzută la pct. 1, 2 și 3, și ca emitentul

## Regulile FDI Real Estate&Construction

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 își publică conturile anuale, conform legislației europene aplicabile, sau o entitate care, în cadrul unui grup de societăți care conține una sau mai multe societăți listate(entități constituite sub formă de fonduri sau societăți, care au ca obiect de activitate operațiunile de securitizare ), are rolul de a finanța grupul sau este o entitate dedicată finanțării vehiculelor de securitizare care beneficiază de o linie bancară de finanțare(linia bancară de Finanțare reprezintă facilitatea bancară asigurată de o instituție financiară care respectă prevederile alin.g, pct.3 - Categoriile de instrumente financiare in care investeste fondul, din prezentul document).

h) obligațiuni corporative neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare, cu respectarea cel puțin a următoarelor condiții:

- 1) emitentul de obligațiuni corporative trebuie să aibă cel puțin 2 ani de activitate la momentul efectuării plasamentului Fondului în emisiunea de obligațiuni corporative. În cazul în care emitentul de obligațiuni corporative are mai puțin de 2 ani de activitate, Societatea în numele Fondului, investește doar în emisiuni de obligațiuni corporative garantate de o instituție de credit autorizată de B.N.R. sau de o sucursală din România a unei instituții de credit autorizată într-un alt stat membru;
- 2) situațiile financiare anuale ale emitentului de obligațiuni corporative trebuie să fie auditate conform legii și să nu indice riscuri semnificative (precum riscul de bonitate, lichiditate, sau solvabilitate) privind poziția financiară a acestuia, de natură să determine nerespectarea obligațiilor de plată ale cupoanelor și principalului aferent emisiunii de obligațiuni corporative;
- 3) emitentul de obligațiuni corporative nu trebuie să fie înscris în lista contribuabililor cu restanțe fiscale publicată pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală;
- 4) emitentul de obligațiuni corporative a înregistrat profit în cel puțin ultimele trei exerciții financiare consecutive anterioare, astfel cum rezultă din situațiile financiare anuale aferente, auditate conform legii; în cazul în care emitentul de obligațiuni corporative are mai puțin de 2 ani de activitate, atunci acesta a înregistrat profit în toate exercițiile financiare anterioare.

Situația garanțiilor stipulate la punctul 1 de mai sus este notificată Autorității cu ocazia transmiterii primului raport săptămânal cu privire la situația activului net al Fondului după momentul realizării plasamentului. Situația garanțiilor - ce pot fi scrisori de garanție bancară, asigurarea emisiunii de obligațiuni de către o societate de asigurări sau alte înscrisuri doveditoare similare emise de instituții financiare) cuprinde, pe lângă semnătura persoanelor responsabile din cadrul Societății, și pe cea a reprezentantului Depozitarului Fondului.

Evaluarea respectivelor garanții se va realiza extrabilanțier în conformitate cu regulile aplicabile evaluării activelor Fondului. Prin excepție de la regulile de evaluare, evaluarea în activul Fondului a obligațiunilor corporative neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare pentru care nu a fost onorată plata în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de termenul prevăzut în prospectul de emisiune, se va realiza la valoarea 0 (zero) ori la valoarea garanției executate, după caz, fiind interzisă efectuarea de investiții suplimentare în instrumente financiare emise de același emitent.

În condițiile în care sumele aferente investițiilor Fondului în obligațiuni corporative neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare emise de societăți pe acțiuni nu sunt încasate în termenul menționat mai sus, Societatea inițiază și comunică Autorității demersurile legale pentru recuperarea creanței.

Fondul poate investi cel mult 10% din activele sale în valori mobiliare sau instrumente ale pieței monetare, altele decât cele menționate la lit a) – h) de mai sus.

**A.2.** (1) În aplicarea prevederilor art. 2 alin. (1) din O.U.G. nr. 32/2012, instrumente financiare lichide, cu referire la instrumentele financiare derivate, reprezintă instrumentele financiare derivate care îndeplinesc următoarele criterii:

a) activele lor suport constau în una sau mai multe dintre următoarele:

(i) instrumentele financiare menționate la art. 82 din O.U.G. nr. 32/2012, inclusiv instrumentele financiare cu una sau mai multe caracteristici ale activelor respective;

(ii) rate ale dobânzii;

(iii) rate de schimb valutar sau valute;

(iv) indici financiar;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

b) în cazul instrumentelor financiare derivate tranzacționate în afara piețelor reglementate, acestea îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 82 lit. f) pct. 2 și 3 din O.U.G. nr. 32/2012.

(2) În aplicarea prevederilor art. 82 lit. f) din O.U.G. nr. 32/2012, instrumentele financiare derivate includ instrumentele care îndeplinesc următoarele criterii:

a) permit transferul riscului de credit al unui activ menționat la alin. (1) lit. a), independent de celelalte riscuri asociate activului respectiv;

b) nu au drept rezultat livrarea sau transferul, inclusiv sub formă de numerar, al altor active în afara celor menționate la art. 82 și 83 din O.U.G. nr. 32/2012;

c) îndeplinesc criteriile pentru instrumente financiare derivate tranzacționate în afara piețelor reglementate conform art. 82 lit. f) pct. 2 și 3 din O.U.G. nr. 32/2012 și alin. (3) și (4) din prezentul articol;

d) riscurile lor sunt cuprinse în mod corespunzător în sistemul de administrare a riscurilor al O.P.C.V.M. și în mecanismele de control intern în cazul riscurilor de asimetrie a informațiilor între O.P.C.V.M. și contrapartea la instrumentul financiar derivat de credit care rezultă din potențialul acces al contrapărții la informații care nu sunt făcute publice privind firmele ale căror active sunt utilizate ca active-suport ale instrumentelor financiare derivate de credit.

(3) În aplicarea prevederilor art. 82 lit. f) pct. 3 din O.U.G. nr. 32/2012, valoarea justă reprezintă suma contra căreia poate fi schimbat un activ sau poate fi lichidată o obligație între părți doritoare, aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții caracterizate prin independența părților.

(4) În aplicarea prevederilor art. 82 lit. f) pct. 3 din O.U.G. nr. 32/2012, evaluarea zilnică și verificabilă reprezintă o evaluare, efectuată de către O.P.C.V.M., corespunzătoare valorii juste prevăzute la alin. (3), care nu se bazează numai pe cotațiile pieței oferite de contraparte și care îndeplinește următoarele criterii:

a) baza evaluării este fie o valoare de piață de încredere și actualizată a instrumentului financiar, fie, dacă o astfel de valoare nu este disponibilă, un model de stabilire a prețului care utilizează o metodologie adecvată și recunoscută;

b) verificarea evaluării este realizată de una dintre următoarele entități:

(i) o terță parte corespunzătoare, independentă de contrapartea la instrumentul financiar derivat tranzacționat în afara piețelor reglementate, cu o frecvență adecvată și de o manieră care poate fi verificată de către O.P.C.V.M.;

(ii) un departament din cadrul O.P.C.V.M., independent de departamentul responsabil de administrarea activelor și care este dotat corespunzător în acest scop.

(5) În aplicarea prevederilor art. 2 alin. (1) și art. 82 lit. f) din O.U.G. nr. 32/2012, instrumentele financiare lichide nu includ instrumentele financiare derivate pe mărfuri.

(6) Investițiile O.P.C.V.M. în instrumente financiare derivate vor fi efectuate cu luarea în considerare a dispozițiilor secțiunilor XI și XII din Ghidul ESMA/2012/832.

Fondul nu poate investi în metale prețioase sau înscrisuri care atestă deținerea acestora în conformitate cu prevederile art. 83. alin. (1), lit. c) din OUG 32/2012.

Fondul nu va investi în bilete la ordin.

Fondul nu va investi direct sau indirect (inclusiv prin investiții în titluri de participare emise de organisme de plasament colectiv care îndeplinesc condițiile cumulative prevăzute de art. 82 lit. d) din O.U.G. nr. 32/2012) în instrumente ale pieței monetare de tipul efectelor de comerț netranzacționate pe o piață reglementată sau pentru care nu există un reper de preț compozit.

### B. Diversificarea prudenta

Ponderile maxime ale instrumentelor financiare în activul Fondului fac obiectul reglementărilor ASF în vederea reducerii riscului și protejării investitorilor, astfel:

(1) Fondul nu poate deține mai mult de 5% din activele sale în valori mobiliare sau instrumente ale pieței monetare emise de același emitent. Fondul nu poate deține mai mult de 20% din activele sale în depozite constituite la aceeași entitate.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

(2) Expunerea Fondului la riscul de contraparte într-o tranzacție cu instrumente financiare derivate negociate în afara pietelor reglementate nu poate depăși:

- a) 10% din activele sale, atunci când contrapartea este o instituție de credit cu sediul social în România sau într-un stat membru, sau, dacă acesta se află în afara Uniunii Europene, să fie supusă unor reguli prudentiale evaluate de către ASF ca fiind echivalente celor emise de către Uniunea Europeană, sau
- b) 5% din activele sale, în alte cazuri.

(3) Limita de 5% prevăzută la alin.(1) poate fi depășită până la maximum 10% cu condiția ca valoarea totală a valorilor mobiliare și a instrumentelor pieței monetare deținute de Fond în fiecare din emitenții în care deține peste 5% din activele sale să nu depășească în nici un caz 40% din valoarea activelor Fondului. Această limită nu se aplică depozitelor și tranzacțiilor cu instrumente financiare derivate negociate în afara pietelor reglementate încheiate cu instituții financiare care fac obiectul unei supravegheri prudentiale.

(4) În condițiile respectării limitelor individuale stabilite la alin. (1) și (2), Fondul nu poate combina într-o proporție de peste 20% din activele sale:

- a) investițiile în valori mobiliare sau instrumente ale pieței monetare emise de o aceeași entitate,
- b) depozitele constituite la aceeași entitate, sau
- c) expunerile care decurg din tranzacții cu instrumente financiare derivate negociate în afara pietelor reglementate cu aceeași entitate,.

(5) Limita de 5% prevăzută la alin. (1) poate fi depășită, până la maximum 35%, în situația în care valorile mobiliare sau instrumentele pieței monetare sunt emise ori garantate de un stat membru, de autoritățile publice locale ale statului membru, de o țară terță, sau de organisme publice internaționale din care fac parte unul ori mai multe state membre.

(6) Limita de 5% prevăzută la alin. (1) poate fi depășită până la maximum 25% pentru anumite obligațiuni, dacă acestea sunt emise de către o instituție de credit care își are sediul social într-un stat membru și care este supusă prin lege unei supravegheri speciale efectuate de către autoritățile publice, cu rolul de a proteja detinatorii de obligațiuni. În particular, sumele rezultate din emisiunea acestor obligațiuni trebuie investite, conform legislației, în active care, pe toată durata de viață a obligațiilor, pot acoperi creanțele rezultate din obligațiuni și care, în caz de insolvență sau de faliment al emitentului, vor fi utilizate cu prioritate pentru rambursarea principalului și plata dobânzilor acumulate.

(7) Dacă Fondul deține mai mult de 5% din activele sale în obligațiunile menționate la alin. (6) și emise de către un singur emitent, Valoarea totală a acestor dețineri nu poate depăși 80% din valoarea activelor Fondului.

(8) Valorile mobiliare și instrumentele pieței monetare prevăzute la alin. (5) și (6) nu sunt luate în considerare pentru aplicarea limitei de 40% menționată la alin. (3).

(9) Limitele prevăzute la alin. (1) - (7) nu pot fi combinate. În consecință, deținerile de valori mobiliare sau de instrumente ale pieței monetare emise de aceeași entitate, de depozite sau de instrumente financiare derivate, efectuate cu respectiva entitate conform alin. (1) - (7) nu pot depăși, în nici un caz, totalul de 35% din activele Fondului.

Fondul nu poate deține o expunere totală mai mare de 35% din activele sale pe instrumente financiare emise de persoane juridice membre ale aceluiași grup de societăți. În sensul prezentului articol, un grup de societăți este format din persoane juridice care au cel puțin un acționar/asociat comun, ce deține cel puțin 33% din capitalul social al fiecărei societăți membre a grupului, sau care au cel puțin un membru comun în consiliul de administrație, în cazul societăților organizate în sistem unitar, sau în directorat, în cazul societăților organizate în sistem dualist.

Societatea de administrare, individual sau acționând în legătură cu OPCVM-urile pe care le administrează, după caz poate deține o participatie de maximum 10% din capitalul social al unui emitent sau din drepturile de vot ori o participatie care permite exercitarea unei influențe semnificative asupra luării deciziilor în AGA sau în consiliul de administrație. În cazul S.A.I., aceasta limită se calculează cumulativ pe toate OPCVM-urile pe care le administrează.

Fondul nu poate deține mai mult de:

- a) 10% din acțiunile fără drept de vot ale unui emitent;
- b) 10% din obligațiunile unui emitent;
- c) 25 % din titlurile de participare ale unui OPCVM sau FIA, menționate la 82 lit. d) din OUG nr. 32/2012;;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

d) 10% din instrumentele pietei monetare emise de un emitent;

Limitele prevazute la punctele b), c) si d) pot fi depasite în momentul achizitiei numai daca valoarea bruta a obligatiunilor sau a instrumentelor pietei monetare ori valoarea neta a titlurilor emise nu poate fi calculata la momentul achizitiei.

Fondul poate investi in titlurile altor O.P.C.V.M. si/sau FIA, administrate, direct sau prin delegare, de Societate sau de către orice altă societate de care Societatea este legată, prin conducere sau control comun, sau printr-o deținere substanțială, directă sau indirectă. Cu ocazia acestor investitii Societatea sau cealalta societate nu va percepe comisioane de cumparare sau rascumparare in contul investitiei. Organismele de plasament colectiv in care va investi fondul vor percepe un comision de administrare de maxim 5% pe an din activul total al respectivului organism de plasament colectiv.

Fondul poate detine titluri de participare ale unui alt OPCVM si/sau FIA mentionate la art. la art. 82 lit d) din OUG nr. 32/2012, cu conditia sa nu plaseze mai mult de 10% din activele sale in titluri de participare ale aceluasi OPCVM, respectiv 10% in titlurile de participare ale aceluasi FIA.

Fondul investeste in instrumente financiare derivate atat pentru realizarea obiectivelor de investitii, cat si pentru acoperirea riscului pozitiiilor existente.

Fondul poate investi cel mult 10% din activele sale in valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare, altele decat cele mentionate mai sus, in conformitate cu prevederile art. 83 din OUG nr. 32/2012.

### 3.4 Tehnici utilizate in administrarea portofoliului

In cadrul strategiei de administrare activa a portofoliului vor fi folosite o serie de instrumente/tehnici specifice si integrate (cum ar fi analiza fundamentala, analiza statistica, analiza indicatorilor de piata analiza conditiilor macroeconomice etc) care sa ofere o imagine reala a pietei de capital atat autohtone cat si internationale si care sa ofere posibilitatea identificarii celor mai atractive oportunitati de investitii pentru participantii la Fond.

In procesul de administrare a portofoliului pot fi utilizate tehnici eficiente de administrare a portofoliului, in conformitate cu prevederile art. 179 din Regulamentul A.S.F. nr. 9/2014, precum:

1. tranzactii de cumparare-revanzare (buy-sell back) si tranzactii de vanzare-recumparare (sellbuyback) – acestea reprezinta tranzactii prin care o contraparte cumpara sau vinde instrumente financiare, fiind de acord sa vanda sau, respectiv, sa cumpere inapoi instrumente financiare similare, la un pret specificat la o data ulterioara; aceste tranzactii sunt tranzactii de cumparare-revanzare pentru contrapartea care cumpara instrumentele financiare si tranzactii de vanzare-recumparare pentru contrapartea care le vinde;
2. tranzactii de rascumparare – acestea reprezinta tranzactii care fac obiectul unor acorduri prin care o contraparte transfera instrumente financiare cu angajamentul de a le rascumpara la un pret specificat, la o data viitoare precizata, reprezentand un “acord repo” pentru contrapartea care vinde instrumentele financiare si un “acord reverse repo” pentru contrapartea care le cumpara; acordul nu permite unei contraparti sa transfere anumite instrumente financiare mai multor contraparti.

Utilizarea acestor tehnici eficiente de administrare a portofoliului are drept scop generarea unor venituri suplimentare pentru Fond.

Tipurile de active care vor face obiectul acestor tehnici eficiente de administrare a portofoliului vor fi reprezentate exclusiv de valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare emise sau garantate de statele membre ale Uniunii Europene sau apartinand Spatiului Economic European sau de autoritatile publice locale ale acestora.

Proportia maxima de active care pot face obiectul operatiunilor de buy-sell back si a acordurilor reverse repo este de 30% din activul total al fondului, in timp ce proportia preconizata de active ce vor face obiectul acestora este de aproximativ 10%. De asemenea, proportia maxima de active care pot face obiectul operatiunilor de sell-buy back si a

## **Regulile FDI Real Estate&Construction**

acordurilor repo este de 30% din activul total al fondului, in timp ce proportia preconizata de active ce vor face obiectul acestora este de aproximativ 10%.

Vor fi derulate astfel de operatiuni in mod exclusiv cu institutii financiare, in conditiile evitarii conflictelor de interes intragrup. In acest sens vor fi evaluate in mod obiectiv ofertele primite de la contraparti, pe criterii de risc, cost si performanta.

Contrapartile vor fi selectate pe criterii legate de evaluarea riscului de credit aferent acestora, cum ar fi: indicatori financiari (privind capitalul, activele, profitabilitate si lichiditatea), suport de la societatea mama (daca este cazul), rating de credit pentru contraparte si/sau societatea mama acordat de agentile de rating, garantii. Avand in vedere faptul ca aceste tranzactii sunt colateralizate, nu se impune un nivel minim de rating de credit.

Garantiile acceptate in cadrul acestor tranzactii (prin garantii se intelege toate activele primite de Fond in contextul tehnicilor eficiente de administrarea portofoliului) sunt reprezentate de numerar ,valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare emise sau garantate de statele membre ale Uniunii Europene sau apartinand Spatiului Economic European sau de autoritatile publice locale ale acestora, cu scadenta in general mai mica de 10 ani si scor BVAL (calculat de Bloomberg) de minim 8. Astfel, garantiile acceptate vor fi emise de entitati independente de contraparti, fiind asigurat un grad redus de corelare cu performantele contrapartii.

In vederea asigurarii unui nivel adecvat de diversificare a garantiilor, acestea vor fi luate in calcul la verificarea respectarii limitelor investitionale aplicabile fondului. Valoarea de piata a colateralului la momentul incheierii operatiunilor de buy-sell back si a acordurilor reverse repo trebuie sa acopere cel putin contravaloarea sumei plasate. Marjele de ajustare a garantiei vor fi stabilite in functie de riscul de credit al contrapartidei, durata tranzactiei, precum si tipul si maturitatea titlurilor folosite drept garantie.

Garantiile primite sub forma de valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare vor fi tinute in custodie la depozitarul Fondului. Garantiile vor fi evaluate zilnic in baza metodei bazate pe utilizarea cotationilor relevante de piata. In functie de prevederile contractuale agreeate cu contrapartile, pot fi utilizate marje de variatie zilnice.

Tipurile de tranzactii mentionate mai sus sunt supuse riscului legal. Acestea sunt incheiate in baza unui contract scris, care reglementeaza modalitatea de solutionare a litigiilor, legea aplicabila si instantele competente. In situatia in care instanta identifica incheierea tranzactiilor in anumite imprejurari (leziune, dol,procedura de redresare/rezolutie, tranzactie incheiate in dauna creditorilor) poate adopta o hotarare in urma careia prejudiciul sa nu fie acoperit. Riscurile rezultate din aceste activitati, sunt prezentate la pct. 3.6:

Toate veniturile obtinute ca urmare a utilizarii tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului revin Fondului. Societatea de administrare nu realizeaza venituri direct/indirect din derularea acestor operatiuni. Comisioanele aferente utilizarii tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului sunt cele specific decontarii instrumentelor financiare ce fac obiectul acestor operatiuni si sunt incasate de catre banca depozitara.

### **3.5 Persoane responsabile cu analiza investitiilor**

Analiza oportunitatilor de investitii are in vedere obiectivele stabilite in Cadrul General de Investitii aprobat de catre Consiliul de Supraveghere al Societatii. Deciziile investitionale sunt luate de catre Directia de Investitii, in conformitate cu Cadrul General de Investitii si prevederile Prospectului de emisiune. Managerul de portofoliu participa activ la analiza si sustinerea propunerilor de investitii.

Experienta acumulata de personalul din cadrul Directiei de Investitii pe parcursul perioadei de structurare si definire a pietei de capital din Romania constituie unul dintre cele mai importante elemente luate in calcul de Societate in stabilirea obiectivelor Fondului.

### **3.6 Riscuri si politici de administrare a riscurilor**

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Investitiile în fonduri deschise de investitii comporta avantaje specifice (administrare profesionista, diversificare, lichiditate, etc.), dar si riscul nerealizarii obiectivelor, inclusiv al diminuarii valorii unitare a activului net. Randamentul potential al unei investitii este, de regula, direct proportional cu gradul de risc asociat acesteia.

Randamentul unitatilor de Fond depinde de politica de investitii a Fondului, dar si de evolutia pietei si a activelor din portofoliu. Valoarea unitatilor de Fond poate scadea fata de pretul de cumparare, in situatia in care valoarea investitiilor efectuate de Fond scade fata de momentul subscrierii. Asadar exista posibilitatea ca la vanzarea unitatilor de Fond detinute, investitorul sa primeasca o suma mai mica decat cea investita.

Analiza datelor istorice arata faptul ca pe termen lung investitiile in actiuni ofera randamente superioare celor in alte instrumente financiare. Pe de alta parte, pretul actiunilor poate varia semnificativ mai mult decat cel al altor investitii. Fiind un fond care investeste atat in actiuni cat si in instrumente cu venit fix, principalele categorii de riscuri la care sunt expuse investitiile în Fond sunt urmatoarele:

- **Riscuri legate de stadiul incipient de dezvoltare a pietei de capital din România** - cu un grad de lichiditate relativ redus, instrumentele financiare cotate pe piata locala de capital au o volatilitate mai mare decât instrumentele similare listate pe pietele dezvoltate, putând astfel genera variatii mai mari de pret ale unitatii de fond;

- **Riscul de piata (sistemic)** - riscul de pierdere pentru O.P.C.V.M. care decurge din fluctuația valorii de piață a pozițiilor din portofoliul O.P.C.V.M., fluctuație care poate fi atribuită modificării variabilelor pieței, cum ar fi ratele dobânzii, ratele de schimb valutar, prețurile acțiunilor și ale mărfurilor sau solvabilitatea unui emitent;

- **Riscul ratei dobanzii** este o forma a riscului de piata si se refera la posibilitatea cresterii dobanzilor de piata, care va avea ca efect scaderea pretului obligatiunilor si ar putea afecta negativ valoarea unitatilor de fond. Alta forma a riscului de piata este **riscul valutar**, care se manifesta prin scaderea valorii in echivalent lei a activelor denumite in monede straine, in cazul aprecierii monedei nationale fata de monedele respective. In aceste conditii poate avea loc o scadere a valorii unitatilor de fond, daca fondul investeste in alte valute decat leul.

- **Riscul de contraparte** — riscul de pierdere pentru O.P.C.V.M. care decurge din posibilitatea ca o contraparte la o tranzacție să nu își îndeplinească obligațiile înainte de decontarea finală a fluxului de numerar aferent tranzacției; Pentru a reduce expunerea la riscul de contraparte care rezulta din tehnicile eficiente de administrare a portofoliului (ex: contracte reverse repo) fondul primeste colateral, cu respectarea cerintelor prevazute de reglementarile in vigoare. Valoarea de piata a colateralului la momentul incheierii contractului trebuie sa acopere cel putin contravaloarea sumei plasate. Colateralul poate fi format integral din valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare emise sau garantate de statele membre ale Uniunii Europene sau apartinand Spatiului Economic European sau de autoritatile publice locale ale acestora. Marjele de ajustare a colateralului vor fi stabilite in functie de riscul de credit al contrapartidei, durata tranzactiei, precum si tipul si maturitatea titlurilor folosite drept colateral.

- **Riscul de lichiditate** – riscul ca o poziție din portofoliul O.P.C.V.M.-ului să nu poată fi vândută, lichidată sau închisă cu costuri limitate într-un interval de timp rezonabil de scurt, fiind afectată capacitatea O.P.C.V.M. de a respecta în orice moment prevederile art. 2 alin. (1) lit. b) din OUG 32/2012;.

- **Riscul de emitent (nesistemic)** - reprezinta riscul modificarii pretului unor anumite instrumente financiare datorita evolutiei unor factori specifici acestora. O forma a acestui risc este riscul de credit, reprezentand riscul ca emitentul unor obligatiuni detinute de fond sa sufere o deteriorare a capacitatii de rambursare care poate genera scaderea valorii obligatiunilor si implicit a valorii unitatii de fond.

- **Riscul de custodie** - O.P.C.V.M.-ul poate înregistra pierderi din cauza erorii agentului custode care deține activele.

- **Riscuri generate de instabilitatea cadrului legislativ** - modificarea legislatiei poate genera un climat de incertitudine ce poate avea efecte negative asupra activitatii fondurilor deschise de investitii.

- **Riscul operațional** - riscul de pierdere pentru Fond care decurge din caracterul necorespunzător al proceselor interne și din erori umane și deficiențe ale sistemelor societății de administrare a investițiilor sau din evenimente externe și include riscul juridic și de documentare și riscul care decurge din procedurile de tranzacționare, decontare și evaluare desfășurate în numele Fondului.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Aceste riscuri sunt monitorizate în cadrul procesului de administrare a riscurilor.

### 3.6.1. Riscuri legate de durabilitate

• **Riscul operațional legat de durabilitate** - Fondul poate suferi pierderi din cauza documentării necorespunzătoare a aspectelor de mediu, a problemelor sociale sau a problemelor generale de guvernare corporativă efectuate de către INNO Investments S.A.I. S.A. sau furnizorii externi de date. Aceste evenimente pot fi cauzate sau exacerbate de lipsa de atenție în ceea ce privește aspectele legate de durabilitate.

• **Riscuri legate de durabilitate** – Riscurile de durabilitate pot apărea în urma impactului de mediu și social asupra unei investiții potențiale, precum și din guvernarea corporativă a unei companii asociate cu o investiție. Riscul de durabilitate poate reprezenta un risc propriu sau poate avea un impact asupra altor riscuri și poate contribui semnificativ la riscul general al portofoliului. La apariția riscurilor de durabilitate, acestea pot avea un impact semnificativ asupra valorii și / sau rentabilității investiției.

Evenimentele sau condițiile care pot fi responsabile pentru un impact negativ asupra randamentului fondului sunt împărțite în mediu, social și aspecte legate de guvernarea corporativă. În timp ce aspectele de mediu includ atenuarea schimbărilor climatice, de exemplu, aspectele sociale includ considerarea cerințelor recunoscute la nivel internațional din dreptul muncii sau abolirea diferenței de remunerare între sexe, aspectele de guvernare corporativă includ, de exemplu, luarea în considerare a drepturilor angajaților și a protecției datelor.

• **Riscurile specifice ale companiilor din portofoliul fondului în legătură cu durabilitatea** - Riscurile legate de aspectele de mediu, sociale sau de guvernare corporativă pot avea un impact asupra valorii de piață a investițiilor. Instrumentele financiare emise de companii care nu respectă standardele ESG sau care nu fac tranziția către standarde în conformitate cu principiile ESG pot suferi efecte negative asupra riscului durabilității. Astfel de efecte asupra valorii de piață pot proveni din probleme de reputație, sancțiuni sau riscuri fizice sau de tranziție cauzate de exemplu de schimbările climatice.

În urma analizelor efectuate de societate asupra portofoliului fondului Real Estate&Construction din punct de vedere a riscurilor de durabilitate s-a ajuns la concluzia că fondul de investiții Real Estate&Construction poate fi influențat de riscurile de durabilitate, datorită componentei portofoliului acestuia atât din punct de vedere al claselor de active cât și al emitentilor care activează în domenii diferite de activitate.

Analizele societății asupra portofoliului fondului din punct de vedere a riscurilor de durabilitate au la bază pe de o parte scoruri ESG obținute de la furnizorul extern de date iar pe de altă parte a fost luat în considerare în lipsa acestor scoruri lista emisă de BERD referitoare la riscul de mediu și sociale în funcție de domeniul de activitate.

INNO Investments S.A.I. S.A. a efectuat o evaluare preliminară a riscului de durabilitate, având la dispoziție un set limitat de date, în cazul acestui fond, ceea ce conduce la concluzia că riscul de durabilitate asupra randamentului probabil al fondului este unul mediu.

INNO Investments S.A.I. S.A. integrează în strategia sa investitională riscurile de durabilitate în conformitate cu Politica privind sustenabilitatea la nivelul INNO Investments S.A.I. S.A. în vigoare. Această politică este disponibilă [pe](#) pagina de internet a Societății.

Scopul includerii riscurilor de durabilitate în decizia de investiții este de a identifica apariția acestor riscuri cât mai curând posibil și de a lua măsurile adecvate pentru a minimiza impactul asupra investițiilor sau a portofoliului general al fondului. Evenimentele sau condițiile care pot fi responsabile pentru un impact negativ asupra rentabilității fondului sunt împărțite în aspecte de mediu, sociale și de guvernare corporativă.

INNO Investments S.A.I. S.A. nu ia în considerare niciunul dintre „principalele efecte adverse ale deciziilor de investiții în cazul fondului Real Estate&Construction, asupra factorilor de durabilitate, având în vedere portofoliul fondului și accesul limitat la date privind principalii indicatori aplicabili investițiilor efectuate de către fond.

## **Regulile FDI Real Estate&Construction**

INNO Investments S.A.I. S.A. evalueaza, monitorizeaza si revizuieste periodic caracterul adecvat si eficienta Politicii de administrare a riscului la nivelul Inno Investments SAI S.A. si notifica ASF orice modificare a acesteia.

### **3.7 Descrierea regulilor pentru determinarea si repartizarea veniturii distribuibile**

Fondul va distribui trimestrial detinatorilor de unitati de fond inregistrati in Registrul detinatorilor de unitati de fond la data de inregistrare, veniturile incasate de fond din dividende si cupoane incasate pe parcursul unui trimestru.

Data de inregistrare pentru identificarea detinatorilor de unitati de fond inregistrati in Registrul detinatorilor de unitati de fond care sunt indreptatiti sa primeasca venitul distribuibil este prima zi lucratoare dupa data calculului, respectiv prima zi lucratoare a lunilor aprilie, iulie, octombrie, ianuarie.

Data aferenta calculului veniturii distribuibile este ultima zi calendaristica din fiecare trimestru, respectiv 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie, 31 decembrie.

Plata veniturii distribuibile se va face in termen de maxim 10 de zile de la data de inregistrare.

Distributia veniturilor fondului nu este garantata, aceasta fiind dependenta de veniturile incasate de fond din dividende si cupoane aferente valorilor mobiliare in care fondul are realizate plasamentele, acestea fiind influentate de riscurile specifice investitiilor in piata de capital.

In situatia in care valoarea castigului distribuibil este sub 1 RON pe unitatea de fond, Administratorul nu va distribui veniturile respective, acestea putand fi distribuite ulterior. Veniturile nedistribuite se vor cumula cu veniturile din trimestrul/trimestrele urmatoare iar cand acestea vor depasi 1RON pe unitatea de fond vor fi distribuite in concordanta cu prevederile prezentului prospect.

Veniturile fondului rezultate din evolutia valorii activelor din portofoliul fondului sunt determinate zilnic, prin calcularea valorii activului net, acestea reflectandu-se permanent in valoarea unitara a activului net calculata in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.

In cazul in care valoarea castigului distribuibil este mai mare de 1 RON pe unitatea de fond, Administratorul va distribui castigul distribuibil in termen de maxim 10 zile de la data de inregistrare. De asemenea Administratorul va publica in ziarul Bursa si pe site-ul propriu al societatii de administrare in termen de cinci zile lucratoare de la data de inregistrare, mentiuni cu privire la valoarea castigului distribuibil pe unitatea de fond.

Distributia castigului se va face in numerar si va fi transferata in contul curent al investitorului mentionat in relatia cu INNO Investments S.A.I. S.A.. Comisiunile de transfer bancar vor fi suportate de catre client.

Daca sumele nu vor putea fi virate in contul curent al investitorului din motive neimputabile Administratorului, acestea vor fi virate intr-un cont bancar, nepurtator de dobanda, la dispozitia investitorilor, pana la data prescrierii termenului legal de plata.

## **IV. Informatii cu privire la emiterea, vanzarea, rascumpararea si anulara unitatilor de fond**

### **4.1 Vanzarea/Subscrierea unitatilor de fond**

Persoanele fizice sau juridice care doresc sa devina membrii ai Fondului, vor semna o Cerere de Adeziune-Subscriere la Fond aferenta clasei de unitati de fond in care doresc participarea. Cererea, odata depusa la sediile distribuitorului, este irevocabila.

Inainte de semnarea Cererii de Adeziune-Subscriere, investitorul are obligatia de a prezenta toate documentele si informatiile necesare in vederea identificarii acestuia in conformitate cu prevederile legale in vigoare inclusiv de a furniza informatiile si documentele in vederea stabilirii statutului FATCA si CRS/DAC2.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Cererea de Adeziune-Subscriere la Fond cuprinde mențiunea: *“Prin prezenta certific ca am primit, am citit si am inteles prevederile Prospectului de emisiune al Fondului deschis de investitii **Real Estate & Construction**. Prin semnarea acestei Cereri, inteleg sa devin parte a contractului de societate al fondului.”*

Numarul Cererii de Adeziune-Subscriere este unic si va deveni numarul codului de investitor. Acest numar se va inregistra in baza de date cu investitori, in vederea utilizarii acestuia pentru operatiuni de subscriere si rascumparare efective ulterioare. Plata subscrierii initiale ori ulterioare sau de rascumparare de unitati de fond se va face utilizand contul indicat de investitor cu ocazia semnarii Cererii de Adeziune-Subscriere.

Plata unitatilor de fond subscribe atat la **clasa L** cat si la **clasa E** prin intermediul distribuitorilor – institutii de credit, se poate face numai in moneda clasei respective, numai prin virament, inclusiv electronic sau prin orice alta metoda de debitare automata a contului curent. Odata cu completarea Cererii de Adeziune-Subscriere la **clasa L** sau **clasa E**, investitorul consimte sa-si deschida cont curent la distribuitorii Fondului – institutii de credit. Costurile aferente contului curent sunt in conformitate cu tariful de taxe si comisioane in vigoare ale distribuitorilor Fondului – institutii de credit.

Plata unitatilor de fond subscribe atat la **clasa L** cat si la **clasa E** prin intermediul INNO Investments S.A.I. S.A., se poate face numai in moneda clasei respective prin virament bancar, inclusiv electronic in conturile Fondului, conturi deschise la banci in acest scop.

Sumele aflate in conturile colectoare ale fondului pot fi remunerate cu dobanda de cont curent, situatie in care dobanda reprezinta venit al fondului.

Transferul bancar trebuie sa contina suficiente elemente de siguranta, precum numele si prenumele/denumire titular, cod numeric personal/cod unic de inregistrare titular, pentru identificarea titularului, in caz contrar alocarea sumelor virate pe investitori poate fi ingreunata sau chiar imposibila.

In cazul in care aceste conditii nu sunt indeplinite, banii varsati vor fi returnati, orice speze bancare aferente acestei operatiuni fiind suportate de catre investitor.

INNO Investments S.A.I. S.A. nu isi asuma nicio raspundere pentru eventualele intarzieri de alocare de unitati de fond sau anulari de cereri de Adeziune-Subscriere daca transferul bancar nu contine elementele de siguranta.

Suma minima obligatorie pe care o persoana trebuie sa o subscrie initial atat la **Clasa L** cat si **Clasa E**, este contravaloarea unei unitati de fond la care se adauga comisionul de subscriere.

Participarea la **clasa L** sau **Clasa E** si numarul unitatilor de fond detinute sunt dovedite prin confirmarea tranzactiei emisa pentru fiecare operatie de subscriere/rascumparare(cumparare/vanzare), sau prin extrasul de cont transmis la cererea investitorului.

Urmatoarele documente trebuie atasate la prima operatiune de adeziune - subscriere si ori de cate ori apar modificari:

### A. Persoane fizice:

1. copie de pe un act de identitate cu fotografie (CI/ BI pentru cetatenii romani, document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar);

2. in cazul in care persoana fizica doreste sa imputerniceasca o alta persoana sa faca operatiuni pe contul si in numele sau: copie de pe un act de identitate cu fotografie al imputernicitului (CI/ BI pentru cetatenii romani, document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar ).

3. procura notariala, in forma autentica, pentru persoana imputernicita. Procura trebuie sa contina expres operatiunile pentru care persoana respectiva este imputernicita si specimenul de semnatura al imputernicitului.

Procura nu este necesara daca titularul se prezinta impreuna cu imputernicitul in fata ofiterului bancar pentru completarea Cererii de Adeziune-Subscriere.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

### B. Persoane juridice:

1. act constitutiv actualizat in copie ;
  2. certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului/autoritatea competenta din statul de origine;
  3. Certificat Constatator eliberat de catre Oficiul National al Registrului Comertului/ Recom on-line – in original (pentru societatile comerciale) sau autoritati similare din statul de origine si documente echivalente pentru celelalte tipuri de persoane juridice sau entitati fara personalitate juridica, care sa ateste informatiile care tin de identificarea clientului;
  4. hotararea organului statutar (AGA/CA/Asociat Unic) prin care se imputerniceste o persoana fizica sa reprezinte societatea in relatia cu Fondul, in cazul in care imputernicitul este o alta persoana decat reprezentantul legal al societatii;
- Hotararea nu este necesara daca Reprezentantul legal se prezinta impreuna cu imputernicitul in fata ofiterului bancar pentru completarea Cererii de Adeziune-Subscriere.
5. copie act de identitate cu fotografie reprezentant legal/ imputernicit (CI/ BI pentru cetatenii romani, document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar)

Pentru persoanele nerezidente, documentele mentionate la lit. A si B trebuie traduse in limba romana, de catre un traducator autorizat.

In cazul in care investitorul intentioneaza sa adauge o persoana imputernicita sau sa revoce persoana imputernicita ulterior completarii cererii de Adeziune-Subscriere, acesta va completa un Formular de adaugare/revocare imputernicit si va atasa in mod obligatoriu urmatoarele documente pentru imputernicit:

### A. persoane fizice

- a) copie de pe un act de identitate cu fotografie (CI/ BI pentru cetatenii romani,document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar)– pentru titular/ persoana imputernicita
  - b) procura notariala, in forma autentica, pentru persoana imputernicita (in original). Procura trebuie sa contina expres operatiunile pentru care persoana respectiva este imputernicita.
- Procura nu este necesara daca titularul se prezinta impreuna cu imputernicitul in fata ofiterului bancar pentru completarea Formularului de modificari.

### B. persoane juridice

- a) copie de pe un act de identitate cu fotografie (CI/ BI pentru cetatenii romani,document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar) - pentru reprezentantul legal/ persoana imputernicita de societate;
  - b) hotararea organului statutar prin care este imputernicita persoana in cauza, in cazul in care imputernicitul este o alta persoana decat reprezentantul legal al societatii
- Hotararea nu este necesara daca Reprezentantul legal se prezinta impreuna cu imputernicitul in fata ofiterului bancar pentru completarea Formularului de modificari.

Distribuitorii au obligatia de a transmite zilnic Societatii, pe e-mail sau orice alt mijloc de comunicare la distanta (de ex. fax) Cererile de Adeziune-Subscriere inregistrate in cursul fiecarei zile, impreuna cu documentele aferente. Aceste documente vor fi transmise ulterior de catre Societate catre Depozitar. In baza datelor primite, Societatea va calcula unitatile de fond convenite investitorilor care si-au manifestat optiunea de a subscrie unitati de fond.

## Vanzarea/Subscrierea ulterioara

In cazul subscrierilor ulterioare,Investitorul autorizeaza societatea de administrare a investitiilor sa emita unitati de fond aferente clasei de unitati de fond pe contul sau in baza unui transferbancar, confirmat de extrasul de cont al Fondului, fara semnarea unei Cereri de Adeziune - Subscriere.

Transferul bancar trebuie sa contina suficiente elemente de siguranta, precum numele si prenumele/denumire titular, cod numeric personal/cod unic de inregistrare titular, pentru identificarea titularului,.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Pentru subscrierile ulterioare realizate în contul Fondului, fără completarea unei cereri de Adeziune-Subscriere, este valabilă semnatura investitorului de pe Cererea I de Adeziune – Subscriere, prin care și-a exprimat acordul în acest sens.

Investitorul poate opta pentru utilizarea viramentului bancar inclusiv electronic sau pentru metode de debitare automată, în vederea subscrierilor ulterioare a unităților de fond

Pretul de cumpărare aferent unei clase este pretul de emisiune al titlului de participare plătit de investitor și este format din valoarea unitară a activului net al **clasei L** sau **clasei E**, calculat de Societate și certificat de Depozitar, pe baza activelor fiecărei clase din ziua în care s-a făcut creditarea contului colector al Fondului, pentru emiterea respectivelor unități de fond.

Emiterea unităților de fond aferente **clasei L** sau **clasei E** se va realiza în ziua lucrătoare imediat următoare celei în care s-a făcut creditarea contului colector al Fondului.

O persoană care a cumpărat unități de fond devine investitor al Fondului la data la care i-au fost emise unitățile de fond aferente operațiunii de subscriere.

După fiecare operațiune de subscriere, Societatea va remite investitorului prin fax, prin poștă, prin email sau la sediul societății/distribuitorului confirmarea subscrierii, cel târziu în prima zi lucrătoare după emiterea unităților de fond. Adresa la care se va transmite confirmarea subscrierii (fax, email sau adresa postală) este cea menționată de investitor în Cererea de Adeziune-Subscriere la rubrica "**Adresa de Corespondență**".

Suma minimă obligatorie pentru subscrieri ulterioare este:

- 50 Lei la **Clasa L**.
- 50 Euro la **Clasa E**;

Investitorul poate achiziționa oricâte unități de fond, ținând cont la fiecare subscriere ulterioară, de suma minimă menționată pentru fiecare clasă de unități de fond.

În situația în care persoana care dorește să devină investitor al Fondului depune o sumă mai mică decât suma minimă obligatorie de subscris, societatea de administrare va face demersurile necesare pentru a o restitui sau pentru a solicita completarea acestei sume în ziua publicării valorii unitare a activului net valabilă la data depunerii sumei inițiale.

În situația în care suma nu poate fi returnată din cauze neimputabile Societății de administrare timp de 3 ani, sumele neidentificate vor fi înregistrate ca venituri ale fondului, conform documentelor de constituire, împreună cu toate sumele aflate pe poziția "Sume în curs de rezolvare" care nu pot fi returnate/recuperate din diverse motive.

Evidențierea operațiunii de subscriere în contul investitorului se face la data emiterii titlurilor de participare. Emiterea titlurilor de participare se face în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a făcut creditarea contului fondului.

Se recomandă investitorilor să se informeze continuu cu privire la activitatea fondului și la modificările intervenite în cuprinsul documentelor fondului urmărind comunicatele transmise de aceasta prin intermediul mediilor de informare menționate în prezentul document.

### 4. 2 Răscumpărarea și anularea unităților de fond

Investitorii au dreptul de a răscumpăra oricând, integral sau parțial, unitățile de fond deținute de aceștia în **clasa L** sau **clasa E**.

Plata contravalorii răscumpărării unităților de fond din **clasa L** sau **clasa E** va fi efectuată doar în aceeași monedă în care au fost realizate subscrierile.

Răscumpărarea unui număr de unități de fond din cele deținute de către un investitor în **clasa L** sau **clasa E** nu duce la pierderea calității de investitor, atâta timp cât acesta mai deține cel puțin o unitate din clasa de unități de fond

## Regulile FDI Real Estate&Construction

respectiva. In cazul in care, ca urmare a unei cereri de rascumparare, investitorul ar ramane cu mai putin de o unitate intr-o clasa de unitati de fond, in mod obligatoriu, cu aceeasi ocazie, va fi rascumparata si fractiunea reziduala.

Unitatile de fond, daca nu sunt grevate de alte sarcini, se pot rascumpara la cerere in orice moment, cu exceptia cazurilor in care rascumpararea este suspendata de A.S.F. sau de Administrator pentru protejarea intereselor investitorilor, in conditiile descrise mai jos.

Rascumpararea unitatilor de fond detinute de investitor in **clasa L** sau **clasa E** are loc prin semnarea si predarea Cererii de Rascumparare prin care se solicita numarul de unitati de fond care se rascumpara. Cererile de Rascumparare sunt irevocabile.

Pretul de rascumparare este pretul convenit investitorului la data inregistrarii Cererii de Rascumparare si este format din valoarea unitara a activului net al **clasei de unitati de fond L** sau **clasei de unitati de fond E** calculata de societatea de administrare a investitiilor si certificata de catre Depozitar, pe baza activelor din ziua in care s-a inregistrat cererea de rascumparare. Din valoarea rascumparata se scad orice alte comisioane si speze bancare.

Pentru efectuarea operatiunilor de rascumparare a unitatilor de fond detinute de investitori in **clasa L** sau **clasa E**, suma rezultata in urma inmultirii valorii unitare a activului net al **clasei de unitati de fond L** sau **clasei de unitati de fond E** cu numarul de unitati de fond rascumparate va fi rotunjita la doua zecimale

Pretul de rascumparare aferent unitatilor de fond detinute de investitori in **clasa L** sau **Clasa E** va fi platit intr-un termen rezonabil, dar nu mai mult de 10 zile lucratoare de la data depunerii respectivei Cereri de Rascumparare.

Rascumpararea unitatilor de fond detinute de investitori in **clasa L** sau **clasa E** poate fi efectuata de catre titulari sau de catre imputernicitii acestora, cu respectarea obligatorie a conditiei de imputernicire, in baza Cererii de Adeziune-Subscriere/ Formularului de adaugare/revocare imputerniciti.

Cererea de Rascumparare, odata depusa/transmisa distribuitorului, este irevocabila.

Cererea de Rascumparare va fi insotita de urmatoarele documente, obligatorii pentru investitori/ persoanele imputernicite:

### A. Persoane fizice:

1 copie de pe un act de identitate cu fotografie (CI/ BI pentru cetatenii romani, document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar pentru titular/ persoana imputernicita initial;

### B. Persoane juridice:

1. copie de pe un act de identitate cu fotografie (CI/ BI pentru cetatenii romani, document national de identitate/Pasaport - pentru cetatenii din statele membre ale Uniunii Europene si Spatiului Economic European, Pasaport – pentru cetatenii din statele terte, cu mentiunea « conform cu originalul », datata si semnata de ofiterul bancar) - pentru reprezentantul legal/ persoana imputernicita initial de societate;  
2. hotararea organului statutar al societatii, in cazul in care aceasta delega o alta persoana decat reprezentantul legal/ imputernicitul initial sa efectueze operatiuni de rascumparare (daca e cazul).

Pentru persoanele nerezidente, documentele mentionate la lit. A si B trebuie traduse in limba romana, de catre un traducator autorizat.

Distribuitorii au obligatia de a transmite zilnic Societatii, pe e-mail sau orice alt mijloc de comunicare la distanta (de ex. fax), Cererile de Rascumparare inregistrate in cursul fiecarei zile, impreuna cu documentele aferente. Aceste documente vor fi transmise ulterior de catre Societate catre Depozitar. In baza datelor primite, Societatea va calcula sumele convenite investitorilor care si-au manifestat optiunea de a rascumpara unitati de fond.

Nu se efectueaza plati in numerar prin intermediul agentilor de distributie, la sediul societatii de administrare si unitatile teritoriale ale distribuitorului.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Plata unitatilor de fond rascumparate detinute de investitori in **clasa L** sau **clasa E** se face in baza Cererii de Rascumparare si in baza instructiunilor Societatii numai prin virament (transfer) bancar in contul curent deschis de investitor indicat initial in Cererea de Adeziune – Subscriere sau în contul notificat de investitor în scris Societatii, în cazul modificării acestuia.

La rascumparare, eventualele speze bancare cad in sarcina investitorului. In cazul unor neconcordanțe sau erori in datele personale transmise de investitori in vederea transferarii sumelor convenite, comisioanele suplimentare aferente operatiunilor efectuate in plus se recupereaza integral de la investitor.

Dupa fiecare operatiune de rascumparare a unitatilor de fond detinute de investitori in **clasa L** sau **clasa E**, Societatea va remite investitorului prin fax, prin poștă, prin email sau la sediul societatii/distribuitorului confirmarea rascumpararii, cel tarziu in prima zi lucratoare dupa anulara unitatilor de fond. Adresa la care se va transmite certificatul de investitor/extrasul de cont (fax, email sau adresa postala) este cea mentionata de investitor in Cererea de Adeziune-Subscriere la rubrica "**Adresa de Corespondenta**".

In cazul dizolvarii unor persoane juridice care sunt investitori ai Fondului si a neprezentarii imputernicitilor, rascumpararea unitatilor de fond o pot solicita doar lichidatorii raspunzatori de executarea dizolvarii investitorilor persoane juridice. Lichidatorii trebuie sa prezinte toate documentele care sa ateste aceasta calitate.

In cazul mostenitorilor si succesorilor legali, rascumpararea poate fi solicitata numai cu prezentarea documentelor din care sa rezulte calitatea de mostenitor.

Anulara unitatilor de fond solicitate a fi rascumparate se realizeaza in ziua lucratoare imediat urmatoare datei de inregistrare a Cererii de Rascumparare.

Rascumpararea si anulara unitatilor de fond se fac in ordinea achizitionarii acestora (metoda first in first out - FIFO).

### 4. 3 Circumstanțe in care se poate suspenda emisiunea si rascumpararea de unitati de fond

In situatii exceptionale si numai pentru protejarea interesului detinatorilor de unitati de fond, Societatea poate suspenda temporar emisiunea si/sau rascumpararea unitatilor de fond, cu respectarea regulilor Fondului si a reglementarilor ASF, in urmatoarele conditii:

- existenta unui diferend privind evaluarea valorii unitare a activului net între Depozitar si Societate;
- suspendarea tranzactiilor pe pietele reglementate in care investeste Fondul;
- suspendarea emisiunii sau rascumpararii titlurilor de participare emise de organismele de plasament colectiv in care investeste Fondul;
- in caz de forta majora.

Conditiiile mentionate anterior sunt corelate cu mecanismele de administrare a lichidității în situatii extreme utilizate de Societatea de administrare.

Investitorii care dețin mai mult de 15% din activul fondului pot solicita în decursul unei saptamani răscurpărarea a cel mult 10% din activul fondului.

In situatia în care, în cursul unei zile, contravaloarea cererilor de răscurpărare depășește 10% din valoarea activelor fondului, societatea de administrare își rezervă dreptul de a suspenda operatiunile pentru o perioada de 10 zile lucratoare.

Pentru protectia interesului public si al investitorilor, ASF poate decide temporar suspendarea sau limitarea emisiunii si/sau rascumpararii unitatilor de fond ale Fondului. Actul de suspendare va specifica termenii si motivul suspendarii. Suspendarea poate fi prelungita si dupa ce termenul stabilit initial a expirat, in cazul in care motivele suspendarii se mentin.

## V. METODE DE DETERMINAREA VALORII ACTIVELOR NETE ALE FONDULUI

### 5.1 Determinarea valorii activului total, activului net si a valorii unitare a activului net

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Valoarea totală a activelor Fondului se calculează zilnic, prin însumarea valorii tuturor activelor aflate în portofoliul acestuia, evaluate în conformitate cu prevederile prezentului document cu respectarea prevederilor Regulamentului ASF nr. 9/2014 cu modificările și completările ulterioare.

### 5.2 Reguli de evaluarea activelor Fondului

**A.** - Instrumentele financiare admise la tranzacționare și tranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare) pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț sunt evaluate astfel:

**a)** acțiunile și valorile mobiliare prevăzute la art. 3 alin. (1) pct. 26 lit. c) din O.U.G. nr. 32/2012:

**1.** la prețul de închidere al secțiunii de piață considerată piață principală, aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul acțiunilor admise la tranzacționare pe respectiva piață reglementată din statul membru/bursa din statul terț; sau

**2.** la prețul de referință aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul acțiunilor tranzacționate în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv în cadrul altor sisteme alternative de tranzacționare, furnizat de către operatorul respectivului sistem de tranzacționare pentru fiecare dintre segmentele respectivului sistem. Prețul utilizat ca preț de referință se calculează în baza activității de tranzacționare din data zilei pentru care se efectuează calculul activului, utilizat ca reper în deschiderea ședinței de tranzacționare din ziua următoare;

**b)** instrumentele financiare cu venit fix,

**1.** metoda bazată pe utilizarea unor cotații de piață de tipul MID (calculat ca media aritmetică dintre cel mai bun preț de vânzare și cel mai bun preț de cumpărare), în situația existenței unor repere de preț compozit relevante publicate de instituții oficiale sau firme private recunoscute la nivel internațional (de exemplu, BNR, Bloomberg, Reuters);

**2.** în situația în care se aplică metoda de evaluare prevăzută la pct. 1 iar pentru un instrument cu venit fix nu există reper de preț compozit relevant, respectivul instrument va fi evaluat pe baza metodei bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului, pornind de la prețul net de achiziție (în cazul instrumentelor nou-emise pentru care nu există reper de preț compozit relevant) sau ultimul preț compozit folosit în evaluare. Începând cu momentul apariției unui preț compozit relevant și cu condiția existenței acestuia pentru o perioadă de 30 de zile de tranzacționare (perioada de observație în care se analizează relevanța acestui preț), instrumentul cu venit fix va fi evaluat pe baza metodei de evaluare prevăzute la pct. 1, începând cu ziua lucrătoare imediat următoare perioadei de observație de 30 zile de tranzacționare;

**3.** în situația în care se aplică metoda de evaluare prevăzută la pct. 1 și reperul de preț compozit folosit nu este disponibil sau devine nerelevant pe o perioadă de observație de 30 de zile de tranzacționare, se va utiliza metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente, începând cu ziua lucrătoare imediat următoare perioadei de observație de 30 zile de tranzacționare, pornind de la ultimul preț compozit folosit în evaluare. În situația în care, ulterior aplicării metodei bazate pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente, există un istoric de tranzacționare și un reper de preț compozit relevant pe o perioadă de observație de 30 zile de tranzacționare, atunci se va reveni la metoda de evaluare prevăzută la pct. 1 începând cu ziua lucrătoare imediat următoare perioadei de observație de 30 de zile de tranzacționare;

**c)** instrumentele pieței monetare, se vor evalua prin metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului;

**d)** instrumente financiare derivate, la prețul de închidere al secțiunii de piață considerată piață principală, aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul instrumentelor financiare derivate admise la tranzacționare pe respectiva piață reglementată din statul membru/bursa din statul terț sau la prețul de referință aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul instrumentelor financiare derivate tranzacționate în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv în cadrul altor sisteme alternative de tranzacționare, furnizat de către operatorul respectivului sistem de tranzacționare pentru fiecare dintre segmentele respectivului sistem. Prețul utilizat ca preț de referință se calculează în baza activității de tranzacționare din data zilei pentru care se efectuează calculul activului, utilizat ca reper în deschiderea ședinței de tranzacționare din ziua următoare.;

**e)** titlurile de participare emise de O.P.C., la prețul de închidere al secțiunii de piață considerată piață principală, aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul titlurilor de participare emise de O.P.C., admise la tranzacționare pe respectiva piață reglementată din statul membru/bursa din statul terț sau la prețul de referință aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul titlurilor de participare emise de O.P.C. tranzacționate în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv în cadrul altor sisteme alternative de tranzacționare, furnizat de către operatorul respectivului sistem de tranzacționare pentru fiecare dintre segmentele respectivului

## Regulile FDI Real Estate&Construction

sistem. Prețul utilizat ca preț de referință se calculează în baza activității de tranzacționare din data zilei pentru care se efectuează calculul activului, utilizat ca reper în deschiderea ședinței de tranzacționare din ziua următoare.;

f) produsele structurate vor fi evaluate la prețul de referință (afereț unei emisiuni individuale de produse structurate, respectiv unei ședințe de tranzacționare) calculat de operatorul de piață pe care se tranzacționează respectivele instrumente, după cum urmează:

**1.** media aritmetică, calculată pe baza celei mai bune cotații de cumpărare (ask) și a celei mai bune cotații de vânzare (bid) introduse/administrate de către furnizorul/furnizorii de lichiditate sau de către market maker/market makeri, după caz, existente în piață după încheierea ședinței curente de tranzacționare, în situația în care au existat cotații ale furnizorului/furnizorilor de lichiditate sau ale market makerului/market makerilor, iar simbolul a fost disponibil la tranzacționare. Valoarea respectivă se rotunjește la cei mai apropiați pas de preț corespunzător simbolului respectiv;

**2.** prețul de închidere înregistrat în piața principală a simbolului în ședința de tranzacționare curentă dacă acesta a fost disponibil la tranzacționare, în situația în care nu există cotații disponibile ale furnizorului de lichiditate/furnizorilor de lichiditate sau ale market makerului/market makerilor, conform pct. 1, și au fost înregistrate tranzacții în ședința de tranzacționare respectivă;

**3.** cel mai recent preț de referință al simbolului (prețul de referință rămâne nemodificat), în situația în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele cerințe:

(i) nu au fost înregistrate tranzacții în cea mai recentă ședință de tranzacționare în care simbolul respectiv a fost disponibil la tranzacționare;

(ii) nu au existat cotații ale furnizorului/furnizorilor de lichiditate sau ale market makerului/market makerilor, după caz, la încheierea celei mai recente ședințe de tranzacționare în care simbolul respectiv a fost disponibil la tranzacționare.

### B.

**(1)** Instrumentele financiare menționate la punctul **A** admise la tranzacționare pe mai multe piețe reglementate și/sau în cadrul mai multor sisteme de tranzacționare, altele decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv sistemele alternative de tranzacționare din România, tranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), se evaluează la prețul de închidere al secțiunii de piață considerate piață principală sau la prețul de referință furnizat în cadrul sistemelor alternative având cel mai mare grad de lichiditate și frecvență a tranzacționării acelui instrument financiar determinată pe baza volumului și a numărului de tranzacții înregistrate în anul calendaristic anterior.

**(2)** În cazul în care instrumentele financiare menționate la alin. (1) sunt admise și pe burse sau sisteme alternative de tranzacționare dintr-un stat terț, se va avea în vedere prețul pieței cu cel mai mare grad de lichiditate și frecvență a tranzacționării.

**(3)** În cazul instrumentelor financiare admise la tranzacționare exclusiv pe mai multe burse și/sau sisteme alternative de tranzacționare din state terțe, acestea vor fi evaluate la prețul de închidere al bursei sau la prețul de referință furnizat în cadrul sistemelor alternative având cel mai mare grad de lichiditate și frecvență a tranzacționării acelui instrument financiar determinat pe baza volumului și a numărului tranzacțiilor înregistrate în ultimele 365 de zile, aferent zilei pentru care se efectuează calculul. Calculul se efectuează cu o frecvență anuală, la începutul fiecărui an calendaristic.

### C.–

**(1)** Instrumentele financiare neadmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv sistemele alternative de tranzacționare din România, dintr-un stat membru sau terț vor fi evaluate astfel:

**a)** acțiunile la valoarea contabilă pe acțiune, astfel cum rezultă din ultima situație financiară anuală aprobată a entității respective. În cazul operațiunilor de majorare/diminuare de capital social (prin creșterea/reducerea numărului de acțiuni aflate în circulație) a unor societăți, care sunt înregistrate la O.N.R.C. (în cazul unei societăți neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare) sau care sunt înregistrate în sistemul unui depozitar central (pentru emitenți) pe parcursul aceluiași exercițiu financiar și pentru care numărul nou de acțiuni aflat în circulație nu este reflectat în mod real în ultimele situațiile financiare anuale aprobate, în scopul calculării valorii contabile menționate la acest punct, se vor utiliza informațiile furnizate de societate/emitent, în baza unor înscrisuri doveditoare (certificatul de înregistrare de la O.N.R.C. sau bilanța de verificare lunară – în cazul societăților necotate - sau a certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare, denumit în continuare C.I.V.M., emis de către A.S.F. – în cazul emitenților -, precum și, în măsura în care este disponibil și un raport elaborat către un auditor independent prin care se certifică noua valoare a capitalurilor proprii ale societății). În cazul instituțiilor de credit, valoarea contabilă pe acțiune are ca bază de calcul valoarea capitalului propriu cuprinsă în raportările lunare transmise la B.N.R. dacă aceste raportări sunt disponibile; **b)** instrumentele financiare cu venit fix se vor evalua prin metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului

**c)** instrumentele pieței monetare vor fi evaluate similar prevederilor lit. b);

## Regulile FDI Real Estate&Construction

**d)** instrumentele financiare derivate vor fi evaluate utilizând tehnici consacrate pe piețele financiare (de exemplu, raportarea la valoarea curentă a unui alt instrument financiar similar, modele de analiză a fluxului de numerar și de evaluare a opțiunilor etc.), astfel încât să fie respectat principiul valorii juste;

**e)** titlurile de participare emise de O.P.C. vor fi evaluate la ultima valoare unitară a activului net calculată și publicată de administratorul acestora .

**(2)** Instrumentele financiare admise la tranzacționare pe o piață reglementată, în cadrul unui sistem alternativ sau în cadrul altor sisteme decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț, dar netranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), vor fi evaluate, începând cu a 31-a zi de netranzacționare, astfel:

(i) acțiunile și valorile mobiliare prevăzute la art. 3 alin. (1) pct. 26 lit. c) din O.U.G. nr. 32/2012, instrumentele financiare derivate și titlurile de participare emise de O.P.C. similar evaluării prevăzute la alin. (1);

(ii) instrumentele financiare cu venit fix vor fi evaluate conform punctului A, litera b)

(iii) instrumentele pieței monetare vor fi evaluate prin metoda bazată pe recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuării plasamentului. Recunoașterea zilnică a dobânzii și amortizarea discountului/primei aferente se vor face pornind de la acel nivel de preț începând cu data modificării metodei de evaluare..

**(3)** Instrumentele financiare menționate la alin. (1) și (2), emise de aceeași entitate, dar achiziționate în tranșe diferite, vor fi evaluate similar alin. (1).

**(4)** 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 O.P.C. V.M la instituțiile de credit care se află în procedura de faliment vor fi incluse în activul net la valoarea zero.

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

**(6)** Depozitele structurate sunt evaluate pe baza principiului de recunoaștere zilnică a dobânzii minime garantate a respectivului depozit structurat care va fi bonificată de bancă. În situația negarantării unei dobânzi minime evaluarea se va face la dobânda minimă de cont curent. La scadență, dacă evoluția activului-suport s-a încadrat în condițiile constituirii depozitului, se va recunoaște diferența pozitivă de dobândă pentru toată perioada de la momentul constituirii depozitului. Modalitatea de evaluare va fi menținută pe toată durata depozitului.

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

**(8)** În cazul în care pentru depozitele prevăzute la alin. (5) s-au efectuat încasări de dobândă înainte de scadență, sumele astfel încasate sunt deduse din valoarea calculată.

**(9)** Acțiunile emise de societăți admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dar netranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare, în legătură cu care A.S.F. sau o altă autoritate competentă a hotărât deschiderea procedurii de redresare financiară prin administrare specială, vor fi evaluate conform metodelor precizate la alin. (1) lit. a).

### D.

**(1)** Acțiunile suspendate de la tranzacționare pentru o perioadă de cel puțin 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), ca urmare a deciziei operatorului de piață sau de sistem în vederea aducerii la cunoștința investitorilor de informații care pot conduce la modificări ale prețului acțiunilor emitentului, vor fi evaluate la prețul mediu ponderat aferent ultimelor 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare) calculat până la data apariției unui asemenea eveniment ca medie aritmetică a prețurilor medii ponderate din fiecare din ultimele 30 de zile de tranzacționare. În cazul în care suspendarea de la tranzacționare are loc în timpul ședinței de tranzacționare, pentru calculul valorii activului zilei respective acțiunile sunt evaluate la prețul de închidere/de referință, după caz, urmând ca în scopul numărării celor 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), prima zi să fie considerată următoarea zi lucrătoare ulterioară suspendării. În cazul în care suspendarea are loc chiar de la debutul ședinței de tranzacționare, prima zi este considerată ziua suspendării. În cazul în care prețurile medii ponderate din fiecare din ultimele 30 de zile de tranzacționare nu sunt disponibile pentru calcularea mediei aritmetice, Societatea utilizează pentru determinarea prețului acțiunilor suspendate exclusiv valoarea determinată prin utilizarea unor metode de evaluare conforme standardelor internaționale de evaluare (în care este utilizat principiul valorii juste).

În scopul numărării celor 30 de zile de netranzacționare, se va considera că prima zi de netranzacționare este prima zi lucrătoare în care respectiva acțiune nu a mai înregistrat tranzacții.

**(2)** Acțiunile neadmise la tranzacționare, inclusiv cele emise de instituții de credit sau admise la tranzacționare și netranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), ale căror situații financiare nu sunt obținute în termen de 90 de zile de la datele legale de depunere, sunt incluse în activ la valoarea zero;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

**(3)** Acțiunile societăților reglementate de Legea nr. 31/1990 aflate în procedura de insolvență sau reorganizare sunt incluse în activul net al O.P.C.V.M. de la data la care anunțul a fost făcut public pe site-ul web al pieței reglementate sau sistemului alternativ de tranzacționare pe care se tranzacționează, la valoarea zero.

**(4)** Acțiunile societăților reglementate de Legea nr. 31/1990 aflate în procedura de lichidare judiciară sau în alte forme de lichidare și ale celor aflate în încetare temporară sau definitivă de activitate sunt incluse în activul net al O.P.C.V.M. la valoarea zero, de la data la care anunțul a fost făcut public pe site-ul web al pieței reglementate ori al sistemului alternativ de tranzacționare pe care se tranzacționează.

**(5)** În cazul societăților aflate în procedura de insolvență sau reorganizare, ale căror acțiuni au fost readmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau sistem alternativ de tranzacționare ca urmare a emiterii unei hotărâri judecătorești definitive privind confirmarea de către judecătorul-sindic desemnat a planului de reorganizare a respectivului emitent și a confirmării din partea emitentului/operatorului de piață sau de sistem privind neatacarea cu recurs a sentinței privind confirmarea planului de reorganizare, evaluarea respectivelor acțiuni se va face cu respectarea punctului **A** lit. a) în cazul în care respectivele acțiuni au preț de piață, în sensul că au înregistrat tranzacții de la data readmiterii la tranzacționare. Dacă acțiunile nu au preț de piață, acestea vor fi evaluate, până la data înregistrării unui preț de referință disponibil, conform prevederilor punctului **C** alin. (1) lit. a).

**(6)** Acțiunile societăților reglementate de Legea nr. 31/1990 sau de legislația aplicabilă din state membre sau state terțe din portofoliul O.P.C.V.M. neadmise la tranzacționare sau admise la tranzacționare pe o piață reglementată, în cadrul unui sistem alternativ sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse ori a unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un Stat terț, dar netranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), cu valori negative ale capitalului propriu, sunt incluse în calculul activului net la valoarea zero.

**(7)** Metodele de evaluare prevăzute în prezentul articol se aplică și în cazul acțiunilor societăților reglementate de Legea nr. 31/1990 aflate în procedura de insolvență sau reorganizare neadmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau pe un sistem alternativ de tranzacționare.

**(8)** În cazul în care o societate admisă la tranzacționare pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzacționare, care are valoarea capitalurilor proprii negativă, este netranzacționată pe o perioadă mai mare de 30 de zile de tranzacționare, iar această perioadă coincide cu perioada de suspendare de la tranzacționare a acțiunii respective, atunci acțiunea respectivă este evaluată în portofoliul O.P.C.V.M. la valoarea zero.

**E. (1)** În situația divizării/consolidării valorii nominale a unor acțiuni admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, acțiunile rezultate prin divizare se evaluează, începând cu ex-date și până la data introducerii la tranzacționare a acestora, prin împărțirea prețului anterior divizării la coeficientul de divizare, respectiv prin înmulțirea cu coeficientul de consolidare.

**(2)** În cazul operațiunilor de diminuare de capital social prin reducerea numărului de acțiuni ale unor societăți admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, începând cu ex-date și până la data introducerii la tranzacționare a acestora acțiunile se evaluează prin împărțirea ultimului preț de piață disponibil anterior operării modificării capitalului social la coeficientul de diminuare a capitalului social.

**F. –** Societatea de administrare va înregistra instrumentele financiare din portofoliul fondului. începând cu data efectuării tranzacției.

### **G.**

**(1)** Dividendele, precum și acțiunile distribuite fără contraprestație în bani rezultate în urma participării la majorările de capital sunt înregistrate în activul O.P.C.V.M. în prima zi în care investitorii care cumpără acțiunile nu mai beneficiază de dividend sau în prima zi în care investitorii care cumpără acțiunile nu mai pot participa la majorarea de capital.

În cazul în care din lipsă de informații, înregistrarea în activ a dividendelor aferente deținerii de acțiuni listate pe piețe externe nu se poate realiza în conformitate cu prevederile primului paragraf, contravaloarea dividendelor respective trebuie înregistrată în activ la data la care administratorul O.P.C.V.M. sau depozitarul activelor acestuia intră în posesia informațiilor privind data ex-dividend, fapt dovedit pe baza unor documente/extrase/publicații.

**(2)** În cazul majorărilor de capital social ce presupun o contraprestație în bani din partea investitorilor, fără emiteria de drepturi de preferință, dacă S.A.I. decide să participe la majorarea de capital social a emitentului, acțiunile convenite și suma datorată de O.P.C.V.M. ca urmare a participării la majorarea capitalului social sunt înregistrate în activul O.P.C.V.M., astfel:

**a)** în prima zi în care investitorii care cumpără acțiunile nu mai pot participa la majorarea de capital, în situația în care prețul de piață este mai mare decât prețul de subscriere;

**b)** la data plății efective a acțiunilor subscrise la majorarea de capital social, în situația în care prețul de piață este mai mic decât prețul de subscriere.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

În situația în care operațiunea de majorare de capital social cu contraprestație în bani din partea investitorilor nu este dusă la îndeplinire în termenul legal stabilit de Legea nr. 31/1990 de la data adoptării deciziei AGA, S.A.I. exclude din portofoliul O.P.C.V.M. acțiunile subscrise și poate înregistra sumele plătite aferente majorării de capital neoperante pe poziția "Alte active – Sume de încasat. S.A.I. va utiliza toate demersurile legale pentru recuperarea contraprestației în bani achitată emitentului pentru acțiunile care nu au mai fost subscrise din motive obiective imputabile acestuia.

**(3)** În cazul majorărilor de capital social ce presupun o contraprestație în bani din partea investitorilor, cu emiterea de drepturi de preferință, acțiunile convenite sunt înregistrate în activul O.P.C.V.M. la data plății efective a acțiunilor subscrise la majorarea de capital social.

**(4)** Până la momentul admiterii la tranzacționare, acțiunile subscrise de către O.P.C.V.M. în cadrul unei oferte publice inițiale de vânzare de acțiuni sunt considerate "valori mobiliare nou-emise" și sunt evaluate pe baza prețului de achiziție a acțiunilor subscrise în cadrul ofertei publice. Această modalitate de înregistrare și evaluare a acțiunilor respective subscrise de O.P.C.V.M. se menține până la data efectuării primei tranzacții bursiere.

**(5)** În cazul în care admiterea la tranzacționare a respectivelor acțiuni nu se realizează în termen de maximum 12 luni de la data inițierii perioadei de derulare a ofertei, acțiunile indicate la alin. (4) vor fi evaluate similar acțiunilor neadmise la tranzacționare, conform metodelor precizate la punctul **C** alin. (1).

**(6)** În cazul în care oferta publică de valori mobiliare indicată la alin. (4) implică emiterea de drepturi de alocare tranzacționabile, drepturile de alocare care revin O.P.C.V.M., care au subscris și plătit integral acțiuni în cadrul ofertei indicate la alin. (4), respectiv în cadrul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, sunt evaluate astfel:

**a)** între data emiterii și data eventualei admiteri la tranzacționare a drepturilor de alocare pe baza prețului de achiziție a acțiunilor subscrise în cadrul ofertei publice;

**b)** între data eventualei admiteri la tranzacționare a drepturilor de alocare și data efectivă a admiterii la tranzacționare a acțiunilor, pe baza evaluării respectivelor drepturi de alocare conform punctului **A** lit. a).

**(7)** În cazul în care O.P.C.V.M. care au subscris și plătit integral acțiuni în cadrul ofertei indicate la alin. (4) dețin acțiuni ale respectivei societăți anterior derulării ofertei publice și admiterii la tranzacționare a respectivelor acțiuni, acestea sunt evaluate astfel:

**a)** între data emiterii și data eventualei admiteri la tranzacționare a drepturilor de alocare, conform metodelor precizate la alin. (5);

**b)** între data eventualei admiteri la tranzacționare a drepturilor de alocare și data efectivă a admiterii la tranzacționare a acțiunilor, pe baza evaluării respectivelor drepturi de alocare conform punctului **A** lit. a).

**(8)** Drepturile de alocare prevăzute la alin. (6) vor fi prezentate în cadrul formularelor de raportare ale O.P.C.V.M. astfel:

**a)** până la momentul admiterii la tranzacționare în cadrul secțiunilor aferente deținerilor de alte valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare neadmise la tranzacționare;

**b)** de la momentul admiterii la tranzacționare și până la momentul emisiunii acțiunilor subscrise în oferta publică, în cadrul secțiunilor aferente deținerilor de alte valori mobiliare asimilate acțiunilor și instrumente ale pieței monetare admise sau tranzacționate.

**(9)** Obligațiunile nou-emise care cuprind un angajament de listare sunt evaluate până la data admiterii la tranzacționare conform punctului **C** alin. (1).

**(10)** Acțiunile societăților neadmise la tranzacționare rezultate din majorările de capital social cu contraprestație în bani 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 punctului **C** alin. (1), coroborat cu prevederile punctului **D**.

**(11)** Acțiunile societăților neadmise la tranzacționare rezultate din majorări de capital social fără contraprestație în bani se înregistrează în activul O.P.C.V.M. 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.

**(12)** Prin excepție de la prevederile alin. (1), dividendele distribuite de societățile neadmise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare dintr-un stat membru sau unei burse dintr-un stat terț sunt înregistrate în activul O.P.C.V.M. la data încasării acestora.

### H.

**(1)** Evaluarea acțiunilor deținute de O.P.C.V.M. ca urmare a participării la majorarea de capital social fără contraprestație în bani, precum și a celor cu contraprestație în bani înregistrate în activ conform prevederilor punctului **G** alin. (2) se realizează la prețul de închidere al secțiunii de piață considerate piață principală sau la prețul de referință furnizat în cadrul altor sisteme decât piețele reglementate, inclusiv în cadrul sistemelor alternative de tranzacționare de către Operatorul respectivului sistem de tranzacționare, aferent zilei pentru care se efectuează calculul.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

(2) Suma datorată ca urmare a participării la majorarea capitalului social cu contraprestație în bani înregistrată în activ se evaluează la valoarea de subscriere.

(3) În situația în care A.S.F. nu aprobă prospectul aferent emisiunii de noi acțiuni hotărâtă de către A.G.E.A. a unui emitent, acțiunile nou emise înregistrate anterior în activul O.P.C.V.M. conform prevederilor în sunt eliminate din activul O.P.C.V.M.

I.

(1) În cazul în care majorarea de capital se realizează cu emiterea de drepturi de preferință, acestea vor fi înregistrate în activul fondului în prima zi în care investitorii care cumpără acțiunile nu mai pot participa la majorarea de capital.

(2) Până la momentul primei zile de tranzacționare evaluarea drepturilor de preferință se realizează la valoarea teoretică. Valoarea teoretică a dreptului de preferință se calculează conform formulei:

Valoarea teoretică a dreptului de preferință = (prețul de piață al acțiunilor vechi - prețul de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință) \* [număr de acțiuni noi / (număr de acțiuni vechi + număr de acțiuni noi)] \* [număr de acțiuni vechi / număr de drepturi de preferință emise], unde prețul de piață al acțiunilor vechi este reprezentat de prețul evaluat conform punctului A lit. a), din ultima zi în care cei care cumpără acțiuni au dreptul de a participa la majorarea de capital.

(3) Ulterior admiterii la tranzacționare, drepturile de preferință vor fi evaluate la prețul evaluat conform punctului A lit. a) din ziua pentru care se efectuează calculul. În cazul în care nu se vor înregistra tranzacții, se va menține evaluarea la valoarea teoretică.

(4) Ulterior perioadei de tranzacționare a drepturilor de preferință și până la momentul exercitării acestora, drepturile de preferință vor fi evaluate la ultimul preț de închidere din perioada de tranzacționare și evidențiate în cadrul unei poziții distincte "Dividende sau alte drepturi de încasat".

(5) La momentul exercitării drepturilor de preferință vor fi înregistrate în mod corespunzător în activul O.P.C.V.M. acțiunile cuvenite.

(6) Dividendele și acțiunile distribuite fără contraprestație în bani, precum și cele distribuite cu contraprestație în bani și sumele cuvenite O.P.C.V.M. se evidențiază în cadrul unei poziții distincte "Dividende sau alte drepturi de încasat" în cadrul activelor O.P.C.V.M.

(7) În situația în care dividendele și acțiunile distribuite fără contraprestație în bani nu sunt plătite/alocate în termenul legal/termenul stabilit în hotărârea AGA, acestea vor fi incluse în activ la valoarea zero. Dacă termenul legal/stabilit în hotărârea AGA de plată/de alocare a dividendelor cade într-o zi nelucrătoare, acesta se prelungește până la sfârșitul primei zile lucrătoare.

(8) În situația în care principalul și cupoanele aferente instrumentelor cu venit fix nu sunt plătite în termen de 10 zile lucrătoare de la termenul prevăzut în prospectul de emisiune, acestea vor fi incluse în activ la valoarea zero. În monitorizarea numărului de 10 zile lucrătoare, calendarul care se va lua în considerare este calendarul aferent al țării de domiciliu al instrumentelor cu venit fix, în situația în care pot exista diferențe între zilele lucrătoare din România și zilele lucrătoare aferente altor state. Dacă termenul limită de plată coincide cu o zi nelucrătoare, acesta se prelungește automat până la sfârșitul primei zile lucrătoare.

(9) Pentru instrumentele financiare cu venit fix neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare, aflate în portofoliul O.P.C.V.M., în scop prudential, în situația în care S.A.I. constată, conform situațiilor financiare periodice ale emitentului acestor instrumente, că există un risc semnificativ ca acesta să nu își îndeplinească obligațiile de plată aferente cu-cupoanelor periodice și principalului, S.A.I. realizează ajustări graduale de valoare ale expunerii pe respectivul instrument, în baza unei analize interne sau a unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat. Respectivul aplicări de ajustări de valoare se notifică A.S.F. odată cu declanșarea aplicării acestei proceduri.

(10) Deprecierea valorii instrumentelor financiare cu venit fix se aplică și în situația în care se constată întârzieri la plata cupoanelor, modificări ale datei de plată, ulterior ajungerii la scadență a acestora, precum și modificări în privința datei scadenței.

(11) În cazul în care ulterior aplicării ajustării de valoare, emitentul de instrumente financiare cu venit fix neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare, nu își îndeplinește efectiv obligația de plată aferentă cupoanelor periodice și principalului, atunci acestea vor fi incluse în activ la valoarea zero.

(12) În cazul în care ulterior includerii în activul O.P.C.V.M. la valoarea zero în conformitate cu prevederile alin. (11), emitentul de instrumente financiare cu venit fix neadmise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau unui sistem alternativ de tranzacționare, își îndeplinește toate obligațiile restante de plată aferente O.P.C.V.M., atunci respectivul instrumente sunt reevaluate în activul O.P.C.V.M. în conformitate cu prevederile punctului C alin (1) litera b)

## Regulile FDI Real Estate&Construction

**(13)** Operațiunile de piață monetară, respectiv cumpărări/ vânzări reversibile de active eligibile pentru tranzacționare (repo/reverse repo), cu excepția operațiunilor ce constau în încheierea a două tranzacții simultane, se evidențiază în portofoliul O.P.C.V.M. astfel:

**a)** cumpărările reversibile în cadrul cărora O.P.C.V.M. cumpără active eligibile pentru tranzacționare, cu angajamentul ferm al contrapărții de a răscumpăra respectivele active la o dată ulterioară și la un preț stabilit la data încheierii tranzacției, sunt evaluate prin recunoașterea zilnică a creanței care se adaugă la valoarea de achiziție;

**b)** vânzările reversibile în cadrul cărora O.P.C.V.M. vinde active eligibile pentru tranzacționare, angajându-se în baza unui angajament ferm să răscumpere respectivele active la o dată ulterioară și la un preț stabilit la data încheierii tranzacției, sunt evaluate astfel:

**1.** pe perioada cuprinsă între data primirii sumei aferente operațiunii de piață monetară și data angajamentului ferm de răscumpărare, titlurile care fac obiectul operațiunii vor fi evaluate zilnic conform punctului **A- C** Titlurile care fac obiectul operațiunii vor fi evidențiate în cadrul unei poziții de activ dedicate: "Titluri suport pentru contracte de report" în categoria corespunzătoare instrumentelor respective ;

**2.** în aceeași perioadă, se va înscrie cu semnul minus valoarea de decontare împreună cu recunoașterea zilnică a datoriei atașate, în cadrul unei poziții de activ "instrumente ale pieței monetare, altele decât cele tranzacționate pe o piață reglementată, conform art. 82 lit. g) din O.U.G. 32/2012 - Contracte de report pe titluri emise de administrația publică centrală".

**(14)** În cazul operațiunilor de diminuare de capital social al unei societăți, ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, fără distribuție de sume de bani, ca urmare a reducerii numărului de acțiuni, în activul OPCVM începând cu ex-date va fi reflectat noul număr de acțiuni diminuat, iar evaluarea se va realiza conform prevederilor pct. E.. În situația în care A.S.F. nu aprobă operațiunea de diminuare a capitalului social, sumele înregistrate anterior în activul O.P.C.V.M. conform prevederilor în vigoare sunt eliminate din activul O.P.C.V.M. de la data actului individual de respingere.

**(15)** Înregistrarea în activele O.P.C.V.M. a disponibilităților rezultate ca urmare a distribuirii către acționari de sume de bani cu prilejul operațiunilor de diminuare de capital social prin reducerea valorii nominale a acțiunii sau ca urmare a reducerii numărului de acțiuni și a distribuirii către acționarii existenți la data de înregistrare a unei sume de bani corespunzătoare reducerii valorii nominale sau numărului de acțiuni aprobate prin Hotărârea AGA se realizează în aceeași manieră cu cea utilizată pentru înregistrarea dividendelor distribuite către acționari, prevăzută la alin. (6), respectiv reflectarea în activul O.P.C.V.M. a sumelor de încasat ca urmare a diminuării capitalului social în cadrul poziției "Dividende și alte drepturi de încasat", în contrapartidă cu reducerea numărului de acțiuni aferente diminuării de capital social.

Principiile de calcul pentru evaluarea valorii activelor din portofoliul fondului se aplica unitar si se mentin constantante cel puțin un an.

### 5.3 Valoarea activului net al Fondului pentru clasa L si clasa E

Valoarea activului net pentru **clasa L** si **Clasa E**, valoarea unitara a activului net a Fondului pentru **clasa L** si **Clasa E** sunt calculate de Societate si certificate de catre Depozitar pe baza instructiunilor si documentelor transmise acestuia de Societatea de administrare.

Valoarea neta a activelor **clasei L**, respectiv valoarea neta a activelor **clasei E** se calculeaza prin scaderea obligatiilor aferente fiecărei clase din valoarea totala a activelor aferente aceleasi clase:

Valoarea unitara a activului net pentru **clasa L** si **Clasa E** de unitati de fond se calculeaza dupa urmatoarea formula:

Valoarea unitară a activului net al clasei de unități de fond la acea dată =

Valoarea totală a activelor fondului atribuibile clasei de unități de fond - Valoarea obligațiilor atribuibile clasei de unități de fond/Număr total de unități de fond în circulație la acea dată pentru respectiva clasa.

$$VUAN_i^t = \frac{NAV_i^t}{NUP_i^t}$$

unde:

**VUAN<sub>i</sub><sup>t</sup>** - este valoarea unitara a activului net al clasei i de unitati de fond calculate pentru ziua t

**NAV<sub>i</sub><sup>t</sup>** - este activul net al clasei i in ziua t;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

**$NUF_i^t$**  - este numărul de unități de fond în circulație ale clasei de unități de fond  $i$  pentru ziua  $t$ ;

În conformitate cu prevederile art. 123 alin 9 lit a din Regulamentul ASF nr.9/2014 cu modificările și completările ulterioare, activele și datoriile fondului vor fi alocate pe clase de unități de fond după următoarea metodă astfel încât veniturile, câștigurile și pierderile realizate sau nerealizate precum și cheltuielile comune ale fondului să fie împartite în mod echitabil între clase:

Activele fondului vor fi alocate conform formulei :

$$A_i^t = A_i^{t-1} + \Delta A^t \times C_i^t$$

unde:

**$A_i^t$**  - este activul atribuit numai clasei de unități „ $i$ ” și este format din activul deja atribuit clasei de unități  $i$  până în ziua  $t-1$  și din ce se atribuie direct către clasa „ $i$ ” în ziua  $t$ , respectiv subscrierile și răscumpărările procesate în ziua  $t$ ;

**$C_i^t$**  - este coeficientul de împărțire pentru clasa  $i$  al activului total.

**$\Delta A^t$**  - este creșterea sau scăderea activului total comun tuturor claselor de fond în ziua  $t$  și este format din creșterea sau scăderea activului total datorată rezultatului investițiilor (venituri realizate, câștiguri și pierderi realizate sau nerealizate, aprecierea sau deprecierea activelor) întâmplată în ziua  $t$ .

Obligațiile fondului atribuite clasei de unități de fond „ $i$ ” ( **$C_i^t$** ) pentru ziua  $t$  se calculează după următoarea formulă:

$$C_i^t = C_i^{t-1} + \Delta C^t \times C_i^t$$

unde:

**$\Delta C^t$**  - reprezintă variația obligațiilor aferente tuturor claselor de unități de fond în ziua „ $t$ ”, respectiv creșterea sau scăderea obligațiilor comune tuturor claselor de unități în ziua  $t$ ;

**$C_i^t$**  - reprezintă valoarea obligațiilor atribuite numai clasei de unități „ $i$ ” și este format din obligațiile deja atribuite clasei de unități  $i$  până în ziua  $t-1$  și din ce se atribuie direct către clasa  $i$  în ziua  $t$ ;

**$C_i^t$**  - este coeficientul de împărțire pentru clasa „ $i$ ” al activului total.

Coeficientul de împărțire se poate calcula după următoarea formulă:

$$C_i^t = \frac{NAV_i^{t-1} + S_t^i - R_t^i}{NAV^{t-1} + S^t - R^t}$$

unde:

**$NAV_i^{t-1}$**  - este activul net al clasei „ $i$ ” în ziua „ $t-1$ ”;

**$S_t^i$**  - este valoarea subscrierilor de unități de fond ale clasei „ $i$ ” procesate în ziua „ $t$ ”;

**$R_t^i$**  - este valoarea răscumpărărilor de unități de fond ale clasei  $i$  procesate în ziua „ $t$ ”;

**$NAV^{t-1}$**  - este activul net al fondului în ziua „ $t-1$ ”;

**$S^t$**  - este valoarea subscrierilor de unități de fond ale tuturor claselor fondului procesate în ziua „ $t$ ”;

**$R^t$**  - este valoarea răscumpărărilor de unități de fond ale tuturor claselor fondului procesate în ziua „ $t$ ”.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Numarul de unitati de fond aflate in circulatie pentru **clasa L** sau pentru **Clasa E** se stabileste ca diferenta intre numarul de unitati de fond emise pentru respectiva clasa si numarul de unitati de fond rascumparate pentru respectiva clasa.

Unitatile de fond vor fi anulate de catre Societate in ziua lucratoare imediat urmatoare datei de inregistrare a cererii de rascumparare.

Valoarea totală a activelor Fondului se calculează zilnic, prin însumarea valorii tuturor activelor aflate în portofoliul acestuia, evaluate în conformitate cu prevederile prezentului document si este denumita in Lei.

Erorile identificate în calculul zilnic al valorii unitare a activului net, constatate ulterior raportării acestor valori, se vor corecta și se vor regulariza la data constatării lor.

In procesul de corectare a valorii unitare a activului net al Fondului se va avea in vedere principiul protejarii intereselor investitorilor.

Pragul de materialitate pentru eventuale corectii ale operatiunilor de subscriere si de rascumparare il constituie variatia valorii activului net al clasei respective cu cel putin 0,5%.In cazul operatiunilor de rascumparare, plata diferentelor cuvenite investitorilor se efectueaza doar pentru sume de cel putin 1 unitate monetară exprimată în valuta clasei respective.

În cazul în care se constată încadrarea în limitele maxime de toleranță a erorii de calculare a activului net al clasei respective menționate mai sus sau lipsa unor situații de prejudiciere 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, S.A.I. nu revine asupra evaluării efectuate.

În cazul în care se constată depășirea pragului de materialitate a erorii de calculare și existența unor situații de prejudiciu adus investitorilor pentru care au avut loc operațiuni cu unități de fond se determină valoarea acestuia și se efectuează operațiunile necesare prin corectarea numărului de titluri de participare alocate, respectiv prin plata diferenței de sumă către investitori la data realizării corecției.

Valoarea activului total si a activului net aferent fiecărei clase, pretul de emisiune si pretul de rascumparare pentru **clasa L** se exprima in Lei iar pentru **clasa E** se exprima in Euro , in conformitate cu prevederile art. 130 din Regulamentul nr. 9/2014 cu modificarile si completarile ulterioare,.

Pentru elementele de activ denumite în valute convertibile, pentru conversia în lei se utilizează cursul comunicat de B.N.R. pentru acea valută în ziua pentru care se efectuează calculul. Pentru elementele de activ denumite în valute pentru care B.N.R. nu comunică un curs de schimb, pentru conversia în lei se utilizează cursul comunicat de banca centrală a țării în moneda căreia este denumit activul față de euro și cursul EUR/RON comunicat de B.N.R. în ziua pentru care se efectuează calculul.

Societatea de administrare va calcula valoarea unitara a activului net aferent fiecărei clase de unitati de fond iar depozitarul va certifica modalitatea de calcul si valoarea unitara a activului net al fiecărei clase pe baza careia se face cumparararea si rascumpararea titlurilor de participare ale clasei respective. Valoarea unitara a activului net aferent fiecărei clase de unitati de fond va fi facuta publica pe pagina de internet a Societatii: [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro) in ziua certificarii iar in ziarul "Bursa", precum si la sediile distribuitorilor unitatilor de fond, in ziua lucratoare urmatoare certificarii.

## VI. DISTRIBUTORII

Distribuirea unitatilor de fond aferente **clasei L** si **clasei E** se poate face direct de catre societatea de administrare si prin intermediul distribuitorilor autorizati sa presteze activitati de distributie in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, in baza contractelor de distribuire pe care societatea de administrare le incheie cu acestia, sub conditia notificarii in prealabil catre ASF a delegarii activitatii de distributie.

## Regulile FDI Real Estate&Construction

Societatea de administrare a încheiat contract de distribuire a unitatilor de fond aferente **clasei L** si **clasei E** cu BANCA TRANSILVANIA S.A., cu sediul in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 30-36, jud. Cluj CUI 5022670, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/4155/1993, inscrisa in Registrul ASF in calitate de: (i) distribuitor de titluri de participare OPC sub numarul PJR24DIST/120001, respectiv (ii) Entitati care presteaza servicii si activitati de investitii in Romania - Institutii de credit din Romania sub numarul PJR01INCR/120020.

Activitatea de distributie de unitati de fond aferente **clasei L** si **clasei E** se realizeaza prin rețeaua de distributie (sucursalele, agentii și puncte de lucru) a Bancii Transilvania, a carei lista va fi afisata in permanenta pe pagina de internet a Societatii: [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro).

Prin intermediul distribuitorului BANCA TRANSILVANIA S.A. nu se va putea efectua procedura de aderare la Fondurile administrate de INNO Investments S.A.I. S.A.. Aderarea se va putea efectua exclusiv prin intermediul INNO Investments S.A.I. S.A..

Distributia unitatilor de fond aferente **clasei L** si **clasei E** se poate realiza si prin intermediul agentilor de distributie. Agentii de distributie sunt persoane fizice si juridice inscrise in Registrul ASF, care isi desfasoara activitatea in numele S.A.I.-ului in baza unor relatii contractuale si nu pot presta activitati de distributie in nume propriu. Agentii de distributie nu pot fi implicati in operatiunile de incasari si plati de la, sau catre investitorii fondului. Lista agentilor de distributie autorizati de ASF va fi disponibila pe site-ul [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro).

## VII. Condiții de înlocuire a SAI și a Depozitarului

### 7.1. Încetarea funcției de administrare

Administrarea Fondului de către SAI încetează de drept dacă acesta renunță la administrare cu notificarea prealabilă a Autorității și după desemnarea unui nou administrator sau dacă Autoritatea retrage autorizația SAI, în cazurile prevăzute de reglementările în vigoare.

Autoritatea este în drept să retragă autorizația acordată SAI în următoarele condiții:

- nu își începe activitatea în termen de 12 luni de la obținerea autorizației sau nu desfășoară nicio activitate autorizată, pe o perioadă mai mare de 6 luni;
- solicită expres retragerea autorizației;
- autorizația a fost obținută pe baza unor declarații sau informații false ori care au indus în eroare;
- nu mai îndeplinește condițiile care au stat la baza emiterii autorizației;
- nu mai respectă prevederile O.U.G. nr. 99/2006 și reglementările emise în aplicarea acesteia, atunci când aceasta este autorizată să desfășoare și activitățile prevăzute la art. 5 alin. 3 lit. a) din OUG nr. 32/2012;
- a încălcat grav și/sau sistematic prevederile legislației aplicabile;
- alte cazuri prevăzute de reglementările Autorității

Retragerea autorizației se face prin:

- decizie de retragere, dacă SAI face dovada depunerii tuturor documentelor prevăzute de legislația aplicabilă;
- decizie de sancționare cu respectarea Titlului I, Capitolul VII din OUG nr. 32/2012. În această situație, Autoritatea desemnează un administrator provizoriu care va efectua numai acte de administrare pentru conservarea patrimoniului Fondului, precum și transferul obligatoriu al administrării către o altă societate de administrare a investițiilor și publicarea acestei situații, cu depunerea tuturor diligențelor necesare în acest sens. Comisionul administratorului provizoriu nu va fi mai mare decât limita maximă a comisionului de administrare perceput de SAI și este plătit din activul Fondului.

În vederea găsirii unei societăți de administrare a investițiilor înlocuitoare, administratorul provizoriu este obligat să pună la dispoziția solicitanților toate informațiile pentru ca aceștia să ia o hotărâre în cunoștință de cauză. În analiza ofertelor primite, administratorul provizoriu trebuie să ia în calcul următoarele criterii:

- nivelul capitalului inițial al societății de administrare a investițiilor ofertante;
- gradul în care rețeaua de distribuție pe care o poate asigura noua societate de administrare a investițiilor acoperă rețeaua de distribuție inițială;
- comisionul de administrare propus;
- experiența și performanțele obținute în activitatea de administrare;

## Regulile FDI Real Estate&Construction

- e) volumul activelor administrate la momentul evaluării;
- f) sancțiunile aplicate de Autoritate, după caz.

Administratorul provizoriu are obligația ca, în termen de maximum 90 de zile de la desemnarea sa, să identifice și să propună Autorității numirea unei alte societăți de administrare a investițiilor. Pe perioada desfășurării activității sale, administratorul provizoriu întocmește și publică rapoartele aferente activității entităților preluate în administrare temporară, în termenul și conform cerințelor prevăzute de reglementările în vigoare. În cazul în care administratorul provizoriu depășește acest termen, A.S.F. poate prelungi mandatul acestuia, o singură dată pentru o perioadă de 90 de zile sau poate hotărî schimbarea lui, schimbare care trebuie să se producă într-un interval de maximum 15 zile de la terminarea mandatului precedentului administrator provizoriu.

În cazul în care, nici ulterior expirării termenelor prelungite, nu a fost propusă o altă societate de administrare a investițiilor, Autoritatea este în drept să dispună lichidarea Fondului și să numească un lichidator.

În cazul nerespectării obligațiilor sale, administratorul provizoriu va restitui Fondului administrat temporar comisioanele încasate.

### Efectele retragerii autorizației. Obligațiile SAI

La data comunicării deciziei de sancționare cu retragerea autorizației, SAI:

- a) încetează orice activități de administrare a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare sau a portofoliilor individuale de investiții;
- b) începe transferul atribuțiilor și operațiunilor specifice activității de administrare către administratorul provizoriu desemnat, inclusiv transferul registrelor și evidențelor, al corespondenței, materialelor publicitare, contractelor și a oricăror altor documente, în original, ale Fondului. Transferul trebuie să se încheie în cel mult 10 zile de la data comunicării ordonanței de sancționare.

Retragerea autorizației SAI nu produce efecte asupra derulării contractelor de depozitare a Fondului. Depozitarul trebuie să-și îndeplinească în continuare atribuțiile până la încheierea unui contract de depozitare cu noua societate de administrare a investițiilor sau, după caz, până la predarea activelor către un nou depozitar.

### 7.2. Încetarea funcției Depozitarului

Depozitarul își poate înceta funcția în următoarele cazuri:

- a) din inițiativa unei părți, în condițiile stabilite în contract sau
- b) prin acordul părților;

Depozitarul poate denunța unilateral contractul de depozitare a activelor Fondului, numai ulterior acordării unui preaviz scris de cel puțin 90 de zile. Acest termen curge de la data notificării denunțării contractului către Autoritate.

În cazul în care contractul de depozitare încetează prin acordul părților, SAI va transmite Autorității actul adițional (în original) la vechiul contract de depozitare, privind încetarea relațiilor contractuale între cele două entități.

Decizia de denunțare a contractului de depozitare se publică pe pagina oficială de internet a SAI în termen de 3 zile lucrătoare de la data denunțării.

SAI are obligația încheierii unui nou contract de depozitare în termenul de 90 de zile menționat mai sus, intrarea în vigoare a noului contract urmând a se realiza cel târziu în prima zi lucrătoare următoare celei de-a 90-a zi.

- c) inițierea procedurilor de supraveghere sau administrare specială de către B.N.R.; în acest caz, în termen de maximum cinci zile de la declanșarea unei asemenea proceduri, SAI procedează la schimbarea depozitarului Fondului, prin denunțarea unilaterală scrisă a contractului;
- d) retragerea avizului/ autorizației de funcționare de către Autoritate sau B.N.R. Autoritatea retrage avizul emis:
  - i) dacă acesta a fost obținut pe baza unor informații sau documente false sau care au indus în eroare;
  - ii) dacă depozitarul nu respectă dispozițiile legale privind activitățile, obligațiile și răspunderea unui depozitar;
  - iii) dacă depozitarului i-a fost retrasă autorizația de către B.N.R. sau de autoritatea competentă din statul membru;

## **Regulile FDI Real Estate&Construction**

- iv) la solicitarea depozitarului;
- v) în situația în care nu se mai îndeplinesc condițiile de la avizarea depozitarului.

În cazul retragerii avizului pentru încălcarea de către depozitar a dispozițiilor legale, Autoritatea comunică decizia sa societății de administrare a investițiilor. În maximum două zile lucrătoare de la data încheierii noului contract de depozitare, acesta este transmis la Autoritate în vederea avizării.

Depozitarul cedent începe transferul complet al activelor Fondului către noul depozitar în maximum două zile lucrătoare de la avizarea de către Autoritate a contractului de depozitare. Răspunderea pentru prejudiciile produse cu ocazia transferului revine depozitarului, cedent sau primitor, din culpa căruia s-a produs prejudiciul respectiv.

În termen de șapte zile de la încheierea procesului de transfer al activelor Fondului, depozitarul cedent întocmește un raport care conține descrierea detaliată a modului în care a operat transferul activelor, valoarea certificată a activului net și a activului net unitar, numărul de deținători de titluri de participare și numărul de titluri de participare emise, la data la care a fost efectuată ultima operațiune de transfer. Raportul este înaintat societății de administrare și Autoritate.

## **VIII. DISPOZITII FINALE**

Autoritatea competenta de reglementare, autorizare si supraveghere este Autoritatea de Supraveghere Financiara.

Pe parcursul functionarii sale, Fondul se va supune reglementarilor legale aparute in acest domeniu. Conditiiile care au stat la baza autorizatiei emise de ASF trebuie mentinute pe toata durata de existenta a Fondului, orice modificari ale acestor conditii fiind supuse autorizarii ASF. In vederea protectiei investitorilor, ASF poate solicita motivat Societatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare, sa adopte modificari ale documentelor ce au stat la baza autorizarii Fondului ori de cate ori astfel de modificari sunt considerate necesare.

Ulterior autorizarii Fondului, ASF este singura autoritate care il poate excepta de la prevederile regulamentelor emise de aceasta, daca aceasta exceptare este in interesul investitorilor Fondului. Cererea prin care se solicita exceptarea va fi depusa la ASF de catre Societate si va specifica motivele intemeiate pentru care se solicita aceasta.

Regulile Fondului se pot obtine la sediul societatii de administrare a investitiilor INNO Investments S.A.I. S.A. din Bucuresti, Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 1, sect. 1, pot fi consultate pe pagina de internet: [www.innoinvestments.ro](http://www.innoinvestments.ro), sau pot fi solicitate de catre investitori printr-un e-mail transmis la adresa: [office@innoinvestments.ro](mailto:office@innoinvestments.ro).

Regulile Fondului au fost autorizate in data de 13.07.2018 si au fost actualizate astazi, 30.03.2026.

**Societatea de administrare a investitiilor  
INNO Investments S.A.I. S.A.**

**Director General  
Vlad Teodor Micu**