

Our Ref: 2020129  
Your Ref:  
Date: 09.12.2020

**RAPORT PRIVIND INVENTARIEREA**  
intocmit conform art 217 alin (1) din Regulamentul ASF nr. 9 / 2014  
pentru FIA ATLAS EUROPEAN PROPERTIES FUND

In baza Contractului nr. 516 / 12.11.2020 transmis de SAI Atlas Asset Management S.A. (denumita in continuare **Administratorul**), in copie, la ASF prin adresa nr. 361/13.11.2020 si inregistrata la ASF sub nr. RG-33205/13.11.2020 societatea **3B Expert Audit SRL**, inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul 073 / 2001 a fost numita **administrator al lichidarii fondului FIA ATLAS EUROPEAN PROPERTIES FUND** (denumit in continuare "**Fondul**").

Fondul a fost constituit prin Contract de societate incheiat la data de **25.11.2019** in forma juridica de societate fara personalitate juridica, in conformitate cu prevederile Codului Civil din Romania, sub forma de FIA de tip inchis conform prevederilor art 1 alin (3) si (5) din Regulamentul UE nr. 694 / 2014, incadrandu-se in categoria alte organisme de plasament colectiv ( AOPC ) specializate in investitii imobiliare in conformitate cu prevederile art 185 alin (1) lit e) din Regulamentul ASF nr 15 / 2004 si ale art 14 din Dispunerea de masuri ASF nr 9 / 2010 cu modificarile si completarile ulterioare. Fondul s-a constituit prin atragerea in mod public a resurselor financiare de la investitori profesionali si / sau investitori de retail ( definiti conform Legii 126 / 2018 ), in conformitate cu prevederile art 17 alin (4) lit b) din Regulamentul ASF nr 10 / 2015, cu modificarile si completarile ulterioare.

Autoritatea de Supraveghere Financiara a atestat inscrierea Fondului in Registrul ASF – sectiunea 9 – Fondul de investitii alternative, sectiunea 1 – Fonduri de investitii alternative din Romania ( AOPC constituite pe baza de contract civil ) prin **Avizul A.S.F. nr. 345 / 11.12.2019**, avand ca Depozitar **BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE**, ale caror titluri de participare sunt distribuite inclusiv catre investitori de retail, Fond specializat in investitii imobiliare.

SAI Atlas Asset Management S.A., a solicitat la ASF retragerea Avizului de inregistrare al Fondului nr 345 / 11.12.2019 prin Adresa sub nr. RG / 21093 / 24.07.2020.

Avand in vedere cerintele prevazute la Art 213, pct 2 din Regulamentul ASF nr 9 / 2014, in vederea derularii procesului de lichidare a Fondului, SAI Atlas Asset Management S.A. a agreat scrisoarea de angajament din **07.08.2020** cu auditorul statutar al Fondului **Deloitte Audit SRL**, privind situatia activelor si obligatiilor Fondului la **31.07.2020**.

3B EXPERT AUDIT  
J40/6669/1998  
RO10767770

CECCAR 158/2000  
CAFR 073/2001  
UNPRL 2032/2000  
ASF IT 184/2016  
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114  
Sector 2 Bucuresti  
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59  
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro  
auditor.ro  
russellbedford.com

In data de 21.10.2020 firma de audit Deloitte Audit SRL a emis Raportul de constatari factice privind activele si datoriile fondului la 31.07.2020, pe baza urmatoarelor proceduri agreate:

- solicitarea, obtinerea scrisorii de confirmare de la institutia de credit BRD – SOCIETE GROUP GENERALE privind situatia conturilor curente ale Fondului la 31.07.2020, si reconcilierea sumelor din scrisoarea de confirmare obtinuta cu situatia contabila a Fondului la 31.07.2020;
- solicitarea si obtinerea situatiei obligatiilor la 31.07.2020 ale Fondului si reconcilierea cu situatia contabila a Fondului la 31.07.2020;
- verificarea calculului datoriei Fondului catre Administrator reprezentand comisionul de administrare, conform prevederilor din prospectul Fondului, la 31.07.2020 si verificarea efectuarii platii din analiza extrasului bancar;
- verificarea datoriei Fondului catre Depozitar, conform prevederilor din contract, la 31.07.2020, si verificarea cu inregistrarea contabila la 31.07.2020;
- verificarea platii datoriei Fondului reprezentand comisionul datorat Depozitarului si verificarea platii prin analiza extrasului de banca;
- verificarea acuratetei matematice a datoriei Fondului catre ASF la 31.07.2020, compararea cu situatia contabila la 31.07.2020 si verificarea platii prin examinarea extrasului de banca;
- obtinerea scrisorii de confirmare de la Depozitar privind obligatiile de plata ale Fondului la 31.07.2020 si reconcilierea sumelor cu situatia contabila a Fondului la 31.07.2020;
- obtinerea scrisorii de confirmare de la depozitarul BRD al Fondului privind valoarea activului net la 31.07.2020 si reconcilierea sumelor cu datele din situatia contabila;
- verificarea transformarii in lei a activelor si pasivelor in valuta la cursul de la 31.07.2020 de 4,8316 lei / euro;
- obtinerea valorii VUAN si reconcilierea cu valoare VUAN confirmata de Depozitar;
- obtinerea documentelor de subscriere ale investitorilor: scrisoare de la banca investitorului privind detinerea contului curent din care s-a virat suma subscrisa la Fond, confirmarea subscrierii emise de catre Fond;
- obtinerea situatiei tranzactiilor aferente subscrierilor efectuate de investitorii Fondului si reconcilierea cu datele din formularele de subscriere semnate de fiecare investitor si cu extrasele de banca;
- analiza si verificarea obligatiilor decurgand din prospectul Fondului si evidentierea lor in contabilitatea la 31.07.2020;
- verificarea demararii procedurii de lichidare conform Deciziei CA al Administratorului nr 16 / 22.07.2020;
- obtinerea listei litigiilor la 31.07.2020 si o declaratie scrisa de la conducerea Administratorului prin care confirma ca la 31.07.2020 Fondul nu se afla implicat in litigii.

In baza Adresei SAI Atlas Asset Management S.A., inregistrata la ASF sub nr RG / 21093 / 24.07.2020 prin care s-a solicitat retragerea avizului de inregistrare al Fondului, ASF a emis Decizia nr 1315 / 09.11.2020 privind retragerea Avizului de inregistrare nr 345/ 11.12.2019 si radierea Fondului din Registrul Public al ASF inregistrat cu nr CSC09FIAR / 400004.

SAI Atlas Asset Management S.A., a publicat Nota de informare a investitorilor cu privire la lichidarea Fondului in cotidianul Bursa (asa cum se mentioneaza in prospectul de emisiune al Fondului), precum si pe website-ul propriu <https://www.atlas-am.ro/> in data de 10.11.2020, respectand termenul din Art 3, lit a), Decizia ASF nr 1315 / 09.11.2020.

Conform Deciziei ASF nr 1315 / 09.11.2020 Art 3, lit b), SAI Atlas Asset Management S.A., in baza Deciziei consiliului de administratie nr 23 / 11.11.2020, a incheiat Contractul nr 516 / 12.11.2020 cu auditorul financiar 3B EXPERT AUDIT SRL, membra CAFR cu autorizatia nr 073 / 2001 inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr 073 / 2001.

In perioada 12.11.2020 – 04.12.2020, in calitate de administrator al lichidarii Fondului, am realizat inventarierea completa a activelor si obligatiilor Fondului de la data de 10.11.2020 (data Adresei ASF nr DRA 4666.7 / 10.11.2020 privind comunicarea Deciziei ASF nr 1315 / 09.11.2020 de retragere a Avzului de inregistrare nr 345 / 11.12.2020), la 11.11.2020 si la 04.12.2020.

Inventarierea s-a efectuat pe baza documentelor ce certifica existenta activelor si obligatiilor Fondului la data de 10.11.2020, consemnate in Raportul Depozitarului la data de 10.11.2020 in Euro, activelor si obligatiilor Fondului la data de 04.12.2020 consemnate in Procesul verbal de predare-primire inregistrat la Administrator sub nr.416/10.12.2020 si la 3B Expert Audit SRL sub nr. 2020128 / 09.12.2020.

Activele si obligatiile Fondului la 10.11.2020 sunt prezentate in tabelul de mai jos comparativ cu activele si obligatiile Fondului auditate la 31.07.2020 auditate de auditorul statutar.

La data obtinerii de Administrator a Deciziei ASF nr 1315 / 09.11.2020 prin Adresa nr DRA4666.7 / 10.11.2020 privind retragerea Avizului de inregistrare a Fondului nr 345 / 11.12.2019, Depozitarul a intocmit Raportul cu privire la activul net la 10.11.2020 Eur.

ACTIVE	31.07.2020 auditate LEI	10.11.2020 Raport Depozitar LEI
<b>Disponibilitati in conturi curente, din care</b>	<b>4.647.241</b>	<b>4.650.254</b>
BRD-SMCC cont lei	3.069	327
BRD-SMCC cont EUR – cont colector	0	0
BRD-SMCC cont EUR – cont curent de 961.208 Eur la 31.07.2020 echivalent la cursul de 4,8316 lei / eur si respectiv 955.457,87 Eur la 10.11.2020 echivalent la cursul de 4.8667 lei / eur	4.644.172	4.649.927
BRD-SMCC cont USD	0	0
<b>OBLIGATII, din care</b>	<b>7.548</b>	<b>2.519</b>
cheltuieli de administrare SA Atlas Asset Management, estimate la 31.07.2020 si respectiv calculat la 10.11.2020	5.804	1.937
taxa ASF, estimat la 31.07.2020 si respectiv calculat la 10.11.2020	362	121
comision Depozitar, BRD, estimat la 31.07.2020, si respectiv FF AAA / 236069 / 11.11.2020 pentru comision la 10.11.2020	1.382	461
<b>ACTIV NET</b>	<b>4.639.693</b>	<b>4.647.735</b>

Din „Raportul Depozitarului la data de 10.11.2020 intocmit in Euro” rezulta: activul net este de 955.007,4461 Eur, numarul de unitati de fond in circulatie este de 969,91 din care detinute de 5 investitori persoane fizice cu 724,81 unitati de fond si de un investitor persoana juridica cu 245,10 unitati de fond. VUAN in euro la 10.11.2020, conform Raportului Depozitarului, este de 984,64 Eur.

<b>ACTIVE</b>	<b>10.11.2020 Raport Depozitar EUR</b>	<b>04.12.2020 inventariate  EUR</b>
<b>Disponibilitati in conturi curente, din care</b>	<b>955.525,0161</b>	<b>954.998,96</b>
BRD-SMCC cont lei in valoare de 326,78 lei la 10.11.2020, echivalent in Eur la cursul de 4.8667 si respectiv 200,24 lei la 23.11.2020, echivalent eur la cursul de 4.8732	67,1461	41,09
BRD-SMCC cont EUR – cont colector	0	0
BRD-SMCC cont EUR – cont curent	955.457,8700	954.957,87
BRD-SMCC cont USD	0	0
<b>OBLIGATII, din care</b>	<b>517,5700</b>	<b>1.000,00</b>
cheltuieli de administrare SAI Atlas Asset Management, la cursul de 4.8667 de la 10.11.2020 si respectiv estimat cursul de 4.8732 lei / eur la 23.11.2020	398,0200	0
taxa ASF, la cursul de 4.8667 de la 10.11.2020 si respectiv estimat cursul de 4.8732 la 23.11.2020	24,8300	0
comision Depozitar, BRD, estimat la cursul de 4.8667 de la 10.11.2020 si respectiv estimat cursul de 4.8732 la 23.11.2020	94,7200	0
Onorariu administratorului lichidatorului Fondului – 3B EXPERT AUDIT – conform ctr 516 / 12.11.2020 de 1.000 Eur		1.190,00
<b>ACTIV NET</b>	<b>955.007,4461</b>	<b>953.808,00</b>
<b>NUMAR UNITATI FOND</b>	<b>969,91</b>	<b>969,91</b>
<b>VUAN in Eur</b>	<b>984,64</b>	<b>983,40</b>

Administratorul lichidarii Fondului pentru inventarierea efectuata cu privire la activele si obligatiile Fondului la 10.11.2020 si respectiv la 04.12.2020 a solicitat si obtinut:

- confirmarea obtinuta de la BRD, in data de 04.12.2020, a soldurilor conturilor curente la 11.11.2020 si la 23.11.2020 (data solicitarii deschiderii contului de lichidare), solicitate prin Scrisoarea nr 2020119 / 04.12.2020;
- solicitarea confirmarii valorii activului net la 10.11.2020 de la Depozitarul Fondului – BRD prin Scrisoarea nr 2020120 / 04.12.2020 si primirea confirmarii activului net la 10.11.2020 de la Depozitar in data de 07.12.2020;
- solicitarea extrasului de la Registrul Comertului din Cipru pentru identificarea structurii actionariatului firmei Valestra Holdings Limited, asociatul unic al investitorului Fondului persoana juridica romana BC WAY INTERNATIONAL SRL, extras obtinut, datat in data de 08.12.2020;
- declaratia beneficiarului real a investitorului Binder – Ionescu Stefanie – Alexandra si al firmei Valestra Holdings Limited, asociatul unic al investitorului BC WAY INTERNATIONAL, care detine mai mult de 25 % din numarul de unitati de fond ale Fondului, declaratie data de administratorul SAI ATLAS ASSET MANAGEMENT Balaci Dragos din 04.12.2020;
- documentele specificate in Procesul verbal de predare primire nr 2020128 / 04.12.2020.

Administratorul lichidarii Fondului a depus in data de 23.11.2020 documentele pentru deschiderea contului curent, conform Art 218 din Regulamentul 9 /2014, in vederea depozitarii sumelor provenite din operatiunile de lichidare a Fondului (denumit „contul de lichidare”), la institutia bancara BRD, precum si documentele privind ridicarea drepturilor de semnatura ale persoanelor desemnate de Administratorul Fondului si pentru inchiderea conturilor curente existente dupa transferarea disponibilului in contul de lichidare. In

perioada 24.11.2020 - 04.12.2020, in vederea solutionarii cererii de deschidere contului de lichidare, BRD a solicitat o serie de documente privind identificarea societatii VALESTRA HOLDINGS LIMITED, asociat unic al investitorului BC WAY INTERNATIONAL SRL, si declaratia beneficiarului real pentru aceasta societate.

In perioada 11.11.2020 – 03.12.2020 soldurile conturilor curente ale Fondului deschise la BRD in lei, euro, usd sunt egale cu valorile rezultate dupa efectuarea platii obligatiilor aferente perioadei pana la 10.11.2020 reprezentand comisionul de administrare Fond, comisionul Depozitarului BRD, taxa ASF. Soldul la 11.11.2020 si la 03.12.2020 al contului curent in lei este de 200,24 lei, respectiv al contului curent in eur de 954.957,87 euro, iar contul curent in usd este zero.

**Lista detinatorilor de unitati de fond conform documentelor mentionate in prezentul raport si in Procesul verbal de predare primire inregistrat sub nr. 2020128 / 04.12.2020 este:**

Investitorul / Beneficiar real conform Formular subscriere	Date identificare investitor din documentele primite si mentionate	Formular subscriere primit in copie	Valoare subscrierii	Numar unitati Fond
Sturza Alexandru / -	CI seria TZ nr 137809	ATLAS1 / 001 /13.01.2020	102.100 Eur	100,10
Parvulescu Adrian Constantin / Parvulescu Adrian Constantin	CI seria RK nr 056326	ATLAS2 / 002 /15.01.2020	120.000 Eur	117,65
Binder – Ionescu Stefanie – Alexandra / Binder – Ionescu Stefanie - Alexandra	CI seria IF nr 376905	ATLAS3 / 003 /22.01.2020	255.105 Eur	250,10
Nicoara – Zaganescu Titus – Mihail / Nicoara – Zaganescu Titus - Mihail	CI seria TZ nr 025391	ATLAS4 / 004 /23.01.2020	102.100 Eur	100,10
Petrosel Emilian / Petrosel Emilian	CI seria RK nr 007372	ATLAS5 / 005 /28.01.2020	160.000 Eur	156,86
<b>BC WAY INTERNATIONAL SRL / Bartolomeu Bogdan, CI seria RK nr.279740, beneficiar real al societatilor ce detin VALESTRA HOLDINGS LIMITED, asociat unic al societatii BC WAY LIMITED, conform declaratiei administratorului Balaci Dragos a SAI Atlas Asset Management</b>	J40 / 10263 / 2002; CUI 14947226; Bucuresti, Sector 1, Str Clucerului, Nr 64-66, Camera 2, Ap 11; administrator Chirita Claudia Rodica, CI seria RR nr 949751; Asociat unic VALESTRA HOLDINGS LIMITED cu sediul in Cipru, Nicosia, STROVOLOU 77 , AP 304;	ATLAS6 / 006 /28.01.2020	250.000 Eur	245,10
<b>TOTAL</b>			<b>989.305 Eur</b>	<b>969,91</b>

Valoarea unitatilor de fond detinute de fiecare investitor anterior inceperii procesului de lichidare este data de valoarea activului net la 10.11.2020 de 955.007,4461 Eur, VUAN de 984.6351 Eur

Investitorul	Numar unitati de fon detinute EUR	Valoare unitatilor de fond la 10.11.2020 EUR
Sturza Alexandru	100,10	98.561,9735
Parvulescu Adrian Constantin	117,65	115.842,3195
Binder – Ionescu Stefanie – Alexandra	250,10	246.257,2385
Nicoara – Zaganescu Titus – Mihail	100,10	98.561,9735
Petrosel Emilian	156,86	154.449,8618
BC WAY INTERNATIONAL SRL	245,10	241.334,0630
<b>TOTAL</b>	<b>969,91</b>	<b>955.007,4298</b>

Esalonarea datelor la care se face lichidarea activelor si distribuirea sumelor rezultate din lichidare, conform prevederilor Regulamentului ASF nr. 9 / 2014, obligatiile administratorului lichidatorului fondului din art 4.1 din Contractul nr. 516 / 12.11.2020 si din Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit c), d), e) si f) se prezinta in tabelul de mai jos:

Activitatea in procesul de lichidare	Cadrul legal aplicabil	Termenul de realizare
Inventarierea activelor si pasivelor Fondului	Regulamentul ASF nr. 9 / 2014	23.11.2020 – 04.12.2020
Intocmirea Raportului privind inventarierea	Art 217 alin (1) Regulamentul ASF nr. 9 / 2014: termen maxim 20 de zile lucratoare de la data incheierii contractului 516 / 12.11.2020	pana la 14.12.2020
Transmiterea Raportului privind inventarierea catre SAI Atlas Asset Management si catre ASF	Art 217 alin (2) Regulamentul ASF nr. 9 / 2014	pana pe 16.12.2020
Publicarea Raportului de inventariere in buletinul ASF	Art 217 alin (2) Regulamentul ASF nr. 9 / 2014	pana pe 16.12.2020
Alegerea unei banci din Romania cu o buna reputatie in scopul deschiderii unui cont pentru depozitare tuturor sumelor provenite din operatiunile de lichidare a Fondului (numit „Cont de lichidare”). Administratorul lichidatorului Fondului a ales BRD ca banca pentru deschiderea acestui cont	Art 218 Regulamentul ASF nr. 9 / 2014	23.12.2020 data contactarii bancii BRD si data la care s-au depus formularele, documentele necesare pentru deschiderea contului de lichidare, solicitate de BRD

Activitatea in procesul de lichidare	Cadru legal aplicabil	Termenul de realizare
Finalizarea lichidarii Fondului	Art 219 alin (1) din Regulamentul ASF nr. 9 / 2014, Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit d): maxim 60 de zile lucratoare de la data publicarii Raportului privind inventarierea	pana la 05.03.2021
Repartizarea sumelor rezultate din lichidarea Fondului	Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit e): maxim 10 zile lucratoare de la terminarea lichidarii Fondului	pana la 19.03.2020
Intocmirea Raportului final cuprinzand rezultatele lichidarii si ale distribuirii sumelor catre investitori	Art 222,, alin (1) Regulamentul ASF nr. 9/2014; Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit f)	pana la 19.03.2020
Transmiterea Raportului final la ASF si publicarea lui in Buletinul ASF	Art 222, alin (1) Regulamentul ASF nr. 9/2014; Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit f)	pana la 19.03.2020
Transmiterea Raportului final si publicarea lui in ziarul Bursa, conform mentiunilor din Prospectul de emisiune al Fondului	Art 222, alin (1) Regulamentul ASF nr. 9/2014; Decizia ASF nr. 1315 / 09.11.2020, Art 3, lit f)	pana la 19.03.2020
Inchiderea contului de lichidare dupa efectuarea tuturor platilor cu exceptia cazului prevazut la art 221 alin (4) din Regulamentul ASF nr 9 / 2014		

**Operatiuni de lichidare efectuate de Administratorul lichidarii Fondului, pana la data transmiterii prezentului Raport privind inventarierea catre ASF si SAI Atlas Asset Management S.A., in perioada 12.11.2020 – 09.12.2020, au constat in:**

- incheierea Contractului nr 516 / 12.11.2020 in care s-au stabilit cu exactitate obligatiile Administratorului lichidarii Fondului, precum si ale Administratorului Fondului SAI Atlas Asset Management S.A;
- selectarea unei banci din Romania pentru deschiderea contului pentru depozitarea sumelor provenite din operatiunile de lichidare a Fondului. S-a ales BRD pentru ca este banca la care Fondul are deschise conturi curente si BRD este depozitarul Fondului;
- contactarea bancii BRD pentru obtinerea formularelor, documentelor necesare deschiderii contului;
- depunerea pe data de 23.11.2020 a formularelor si documentelor solicitate de BRD;
- completarea dosarului privind deschiderea contului de lichidare precum si al dosarului de inchidere a conturilor curente dupa operatiunea de transfer a sumelor din conturile curente in conturile de lichidare ce se vor deschide in lei si in eur, in perioada 24.11.2020 – 04.12.2020;
- solicitare confirmari de solduri de disponibil de la BRD prin Adresa nr 2020119 / 04.12.2020;
- primirea in data de 04.12.2020 a confirmarii soldurilor de disponibil lei, eur, usd de la data de 11.11.2020 si de la data de 23.11.2020 de la BRD;
- solicitare de la Depozitarul BRD: confirmare activ net la 10.11.2020, precum si la 23.11.2020, lista investitorilor Fondului prin Adresa nr 2020120 / 04.12.2020;
- solicitarea declaratiei beneficiarului real pentru investitorii Fondului ce detin mai mult de 25 % din numarul unitatilor de Fond;
- obtinerea Declaratiei beneficiarului real data de administratorul Balaci Dragos al SAI Atlas Asset Management S.A. pentru investitorii Fondului care detin mai mult de 25% din numarul unitatilor de Fond;
- intocmirea in data de 04.12.2020 a Procesului verbal de predare – primire incheiat cu Administratorul Fondului inregistrat sub nr. 2020128 / 04.12.2020 privind toate documentele primite de Administratorul lichidarii Fondului, lista investitorilor Fondului, activul net la data de 31.07.2020 auditat de auditorul statutar Deloitte Audit SRL, activul net la data de 10.11.2020.

Administrator al lichidarii fondului,

**3B Expert Audit SRL**  
Administrator, auditor Adriana Badiu

