

**Raport privind activitatea
Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction
la 31.12.2018**

Raportul prezintă informații despre Fondul Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction și evoluția acestuia în anul 2018.

Informații despre Fond

FDI OTP Real Estate & Construction a fost lansat în data de 30 august 2018. FDI OTP Real Estate & Construction a fost autorizat de ASF prin Autorizația nr. 206 din 13.07.2018 și este înregistrat în Registrul ASF cu numărul CSC06FDIR/400109.

Informații despre Administratorul Fondului

Administratorul fondului este OTP Asset Management România SAI SA, societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM prin Decizia nr. 2620/18.12.2007, având numărul de înregistrare în Registrul CNVM PJR05SAIR/400023/18.12.2008, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/15502/15.08.2007, Cod Unic de Înregistrare nr. 22264941, cu sediul în București, Bd. Dacia nr. 83, sector 2.

OTP Asset Management România SAI SA este operațională din Aprilie 2008 și se poziționează ca o companie dinamică, inovatoare, orientată către client și către obținerea de performanțe ridicate.

OTP Asset Management România SAI SA în anul 2018

OTP Asset Management România SAI S.A. este membră a OTP Group și a fost fondată în anul 2007, iar în prezent se află în topul celor mai importanți administratori de fonduri de investiții din România. Acționarul majoritar al său, OTP Fund Management, este lider de piață în Ungaria, cu experiență de peste 20 de ani în administrarea fondurilor de investiții.

OTP Asset Management România SAI S.A. se poziționează pe piața locală ca o companie inovatoare, dinamică, orientată către performanță. Compania are ca și obiectiv satisfacerea nevoilor clienților, oferindu-le acestora produse de înaltă calitate și servicii de excelență privind investițiile.

Cu active totale în portofoliu de peste 547 milioane RON, OTP Asset Management România SAI SA se menține pe locul șase în clasamentul administratorilor de fonduri de investiții din România la finalul anului 2016. În prezent numărul de clienți pe care compania îi deservește este de 7,522 investitori, atât persoane fizice, cât și juridice. Compania administrează în total zece fonduri deschise de investiții, oferind investitorilor posibilitatea de a avea acces la o gamă investițională diversificată, atât din punct de vedere al tipului de investiție (acțiuni, titluri de stat, obligațiuni), cât și al valutei de investiție (LEI, EURO, USD).

Considerăm că diversificarea portofoliului este cea mai importantă componentă care permite investitorilor să-și atingă obiectivele financiare dorite pe termen lung, în timp ce riscul este minimizat.

Diversificarea este o tehnică de gestionare a riscurilor, care combină o gamă largă de investiții în cadrul unui portofoliu, în scopul de a minimiza impactul negativ al unui instrument financiar asupra performanței generale a portofoliului. Diversificarea scade riscul portofoliului tău.

Pentru o dispersie optimă a riscului și un câștig solid pe termen mediu și lung (peste 3-5 ani), un fond de investiții sau mai multe tipuri de fonduri de investiții pot constitui un portofoliu diversificat.

În acest sens, strategia companiei este concentrată pe furnizarea unei game cât mai variate de fonduri de investiții. Astfel, în funcție de așteptările de câștig, de termenele propuse, cât și de riscul asumat, investitorii pot avea la dispoziție fonduri care să le ofere diversificare în privința tipurilor de instrumente de investiții, a sectoarelor de activitate și a domeniilor economice cu potențial, cât și a

diversificării geografice și valutare. OTP Asset Management România oferă clienților fonduri care investesc în instrumente cu venit fix și piață monetară, fonduri de obligațiuni denumite în lei, euro și dolari, fonduri de Absolute-Return denumite în lei și euro, fonduri diversificate, fonduri imobiliare și fonduri de acțiuni.

Rezultate obținute în zece ani de activitate

- OTP Asset Management România a lansat în toamna anului 2018 primul fond imobiliar din România, OTP Real Estate & Construction. Fondul are expunere pe sectorul de real estate la nivel global și își propune să distribuie dividende trimestriale investitorilor săi.
- În 2018, FDI OTP ComodisRO a oferit randamente competitive clienților săi, de 2.67%, comparativ cu produse de economisire clasice pe termen scurt. OTP ComodisRO este fond deschis de Investiții cu politica de Investiții orientată spre instrumente cu venit fix și piață monetară;
- În 2018, FDI OTP Obligațiuni a obținut un randament de 1.80%, după ce în anul precedent s-a clasat pe primul loc în categoria sa, cu 1.88%. Fondul a fost rebalansat în cursul anului 2011 într-un fond de obligațiuni și prin strategia de Investiții adoptată a devenit performerul anului cu un randament excepțional de 14%, a continuat să fie în 2012 liderul fondurilor de obligațiuni în LEI cu 7.60%, iar în 2013 s-a menținut în topul clasamentului cu un randament de 6.07%; Fondul a obținut în 2014 un randament de 5.36% și 3.45% în 2015;
- În 2017, FDI OTP AvantisRO a înregistrat o performanță remarcabilă de 21.15%, bazându-se pe investiții preponderent în acțiuni românești listate la Bursa de Valori București și mizând pe investiții în companii solide, cu o politică constantă de dividend. Anul precedent fondul a obținut 7.59%.
- În 2016, FDI OTP Global Mix obține cel mai bun randament din piață cu 7.97%, iar în anul următor obține un randament foarte atractiv, de 8.14%. Fondul face parte din categoria de fonduri Multi Active, conform statisticilor Asociației Administratorilor de Fonduri – AAF, și are o structură diversificată a portofoliului, formată din acțiuni locale și internaționale, cât și din obligațiuni corporative.
- În 2016, FDI OTP Premium Return s-a poziționat pe locul I în categoria sa de fonduri de Absolute-Return, cu 4.14%, iar în 2017 a obținut în un randament de 6,19%.
- În noiembrie 2015, compania a lansat primul său fond de Absolute-Return denominat în EURO, OTP Euro Premium Return, fond care își propune eficientizarea investițiilor prin maximizarea raportului între risc și randament, tot atunci lansând și OTP Global Mix, primul sau fond din categoria multi-asset, denominat în LEI.
- În ianuarie 2014, societatea a lansat OTP Dollar Bond, primul fond deschis de Investiții, denominat în dolari (USD) din România, acesta obținând o performanță de 3.21%, în 2014 și de 2.39% în 2015;
- În mai 2014 OTP Asset Management România a lansat OTP Premium Return fondul închis de Investiții, denominat în lei care urmărește o politică de Investiții de tipul Absolute Return* (*Conform EFAMA-European Fund and Asset Management Association) în 2014 a obținut un randament de 3.47%, iar în 2015 un randament de 3.54%;
- În 2013, FDI OTP Euro Bond, fond cu Investiții în instrumente cu venit fix a obținut pentru al doilea an consecutiv cea mai mare performanță din piață, acesta devenind liderul categoriei sale. Astfel în 2013, fondul a obținut 4.57% randament în EURO, după ce în 2012 a obținut 5.86%; În 2014 fondul a avut un randament de 3.38% și 3.16% în 2015;
- **OTP GarantisRO, OTP WiseRO și OTP Green Energy** au fost primele fonduri de investiții cu capital garantat din România, ultimele două fiind și listate la cota Bursei de Valori București.

Datorită caracterului inovator, a orientării către nevoile clienților, cât și a profesionalismului echipei sale, compania a obținut recunoașterea mediului financiar-bancar din România și a clienților săi. OTP Asset Management a transformat energia și profesionalismul în performanță.

Iată câteva dintre premiile cu care am fost investiți și care ne onorează:

- **Cel mai inovativ fond de investiții în anul 2018 - OTP Real Estate & Construction**, premiu acordat în cadrul Galei Premiilor Piața Financiară, ediția XXIII
- **Best in Asset Management**, premiu acordat pentru administrarea performantă a fondurilor din portofoliu în anul 2017, în cadrul Galei Premiilor Piața Financiară, ediția XXII
- **Partener Diamond al Bursei de Valori București** în dezvoltarea culturii financiare pe piața de capital (BVB, Decembrie 2015)
- **Premiul pentru cel mai apreciat fond cu strategii inovatoare de Absolute-Return din România**, pentru FII OTP Premium Return - Gala Fondurilor de Investiții și a Penșiilor Private (Finmedia, Aprilie 2015);
- **Premiul pentru cel mai performant fond din categoria de fonduri de obligațiuni în Euro** pentru FDI OTP Euro Bond - Gala Fondurilor de Investiții și a Pensilor Private (Finmedia, Aprilie 2015);
- **FDI OTP Euro Bond, performerul fondurilor de obligațiuni în Euro în 2013** - Gala Fondurilor mutuale, Finmedia (Aprilie 2014);
- **Cea mai bună evoluție a unei unități de fond pentru OTP Green Energy**, Asociația Brokerilor, Gala Premiilor Pieței de Capital (2012);
- **Cel mai inovator administrator de fonduri** - Finmedia (2010);
- **Premiul de excelență pentru contribuția adusă la dezvoltarea pieței de capital** - Asociația Brokerilor(2009);
- **Diplomă de excelență pentru OTP Asset Management România** - BVB pentru lansarea primului fond închis de investiții cu capital garantat pe o piață reglementată din România (2009);
- **Premiul pentru OTP Asset Management România**, pentru lansarea primului fond închis de investiții din sectorul de energie regenerabilă, listat la BVB, Finmedia (2009);
- **Cel mai bun produs bancar al anului OTP Premium Green**, Piața Financiară (2009).

Un pilon important al strategiei OTP Asset Management România SAI SA începând cu anul 2015 îl reprezintă implicarea activă a companiei în proiecte de creștere a nivelului de educație financiară a populației României. Ne-am implicat alături de Fundația Dreptul la Educație, subsidiară locală a OTP Bank, în scopul de a susține și promova educația financiară în rândul liceenilor. Am dezvoltat împreună cu Fundația Dreptul la Educație un modul de fonduri de investiții prin care tinerii să afle despre importanța economisirii, produse disponibile, beneficii, dar și despre gradele de risc ale instrumentelor financiare din portofoliul fondurilor de investiții. În continuare, OTP Asset Management România SAI SA este implicată activ alături de mulți parteneri (ex: Bursa de Valori București, OTP Bank România, Fundația Dreptul la educație, etc) în mai multe serii de evenimente care au ca scop final creșterea nivelului de educație financiară și popularizarea economisirii/investiției pe termen lung prin intermediul fondurilor de investiții.

Misiunea noastră este de a crea valoare pe termen lung și de a oferi în mod continuu noi oportunități investiționale clienților noștri. Suntem dedicați în a oferi clienților noștri un nivel de performanță și excelență în servicii superioare concurenței.

Viziunea noastră este să fim considerați de către clienți între primele opțiuni în privința economisirii și investițiilor pe piața de capital din România. Dorim ca numele OTP Asset Management România să reprezinte o garanție în domeniul produselor și serviciilor de investiții. Ne propunem să atingem acest obiectiv prin crearea unui echilibru între performanțele așteptate și riscurile asumate, și dedicarea noastră continuă în a avea cele mai înalte standarde etice și profesionale.

Valorile după care ne ghidăm în dezvoltarea companiei sunt: Încredere, Excelență, Centrare pe client, Centrare pe oameni, Inovație, Integritate.

Real Estate & ConstructionReal Estate & Construction

Informații despre Depozitarul Fondului

Depozitarul fondului este BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, cu sediul în București, Calea Victoriei nr. 15, Sector 3, cod 030023, înmatriculată la ORC sub nr. J40/90/23.01.1991, Cod Unic de Înregistrare R361757, înscrisă în Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-008/1999, înscrisă în Registrul ASF sub nr. PJR10/DEPR/400010 din 04.05.2006.

Distribuția unităților de fond

Unitățile de fond ale Fondului deschis de investiții OTP Real Estate & Construction sunt distribuite prin unitățile teritoriale ale OTP Bank România, cu sediul în Str. Buzești nr.66-68, sector 1, 011017, București, menționate pe website-ul societății de administrare www.otpfonduri.ro, prin intermediul agenților de distribuție, precum și prin intermediul OTP Asset Management România SAI SA.

Contextul pieței

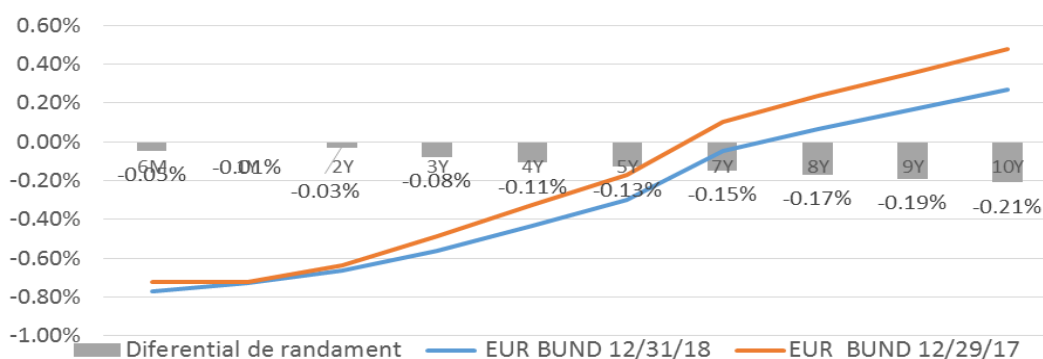
După revigorarea ciclică sincronizată din 2017, creșterea economică globală a fost consistentă și în 2018. Cu toate acestea, expansiunea a devenit mai puțin echilibrată, prezentând semne de încetinire în majoritatea economiilor-cheie.

În 2018, o serie de subiecte au provocat îngrijorări pentru investitori și, de asemenea, au afectat creșterea economică. În primul rând, epoca condițiilor monetare extra-relaxate se pare că a încetat. Din 2009, cele mai mari bănci centrale ale lumii au redus ratele dobânzilor și au alimentat miliarde de dolari în economie, extindându-și puternic bilanțurile. Cu toate acestea, în 2018, lichiditatea oferită de băncile centrale a marcat un punct de cotitură. Fed a continuat să-și micșoreze bilanțul și a ridicat rata de referință de patru ori la 2,25-2,50, în timp ce Banca Centrală Europeană a eliminat programul de achiziții de active.

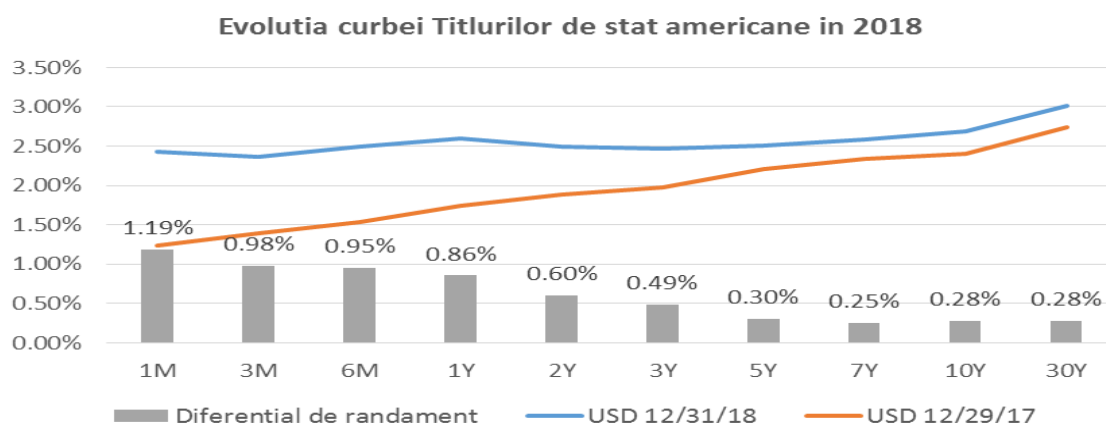
La începutul anului trecut, ratele mai mari ale dobânzilor din SUA și aprecierea dolarului au condus la condiții financiare mai stricte în întreaga lume, generând efecte negative de contaminare, în special în cazul economiilor emergente cu fundamentale mai slabe, cum ar fi Argentina și Turcia. Mai târziu, în 2018, tensiunile comerciale în escaladare dintre SUA și China, cei doi giganti economici ai lumii, au provocat dureri de cap pentru investitori și au început să atârne asupra creșterii globale. Între timp, saga britanică Brexit a continuat și problemele bugetului italian au provocat îngrijorări suplimentare. Acești factori care s-au consolidat reciproc au alimentat temerile legate de încetinirea globală și, în cele din urmă, au condus la o scădere puternică a piețelor de capital către sfârșitul anului trecut.

După cum era de așteptat, în 2018, SUA a fost nucleul pozitiv, cu o creștere accelerată, după ce economia a primit un impuls suplimentar din partea măsurilor de stimulare fiscală. Pe de altă parte, zona euro a înregistrat o încetinire neașteptat de puternică. În afară de factorii deja consemnați (efectele războiului comercial, îngrijorările legate de Brexit și Italia), mai multe evoluții specifice au atârnat asupra economiei, inclusiv dificultățile de producție în industria auto și protestul masiv în Franța spre sfârșitul anului. În același timp, creșterea în China a slăbit de asemenea pe fondul escaladării tensiunilor comerciale.

Evoluția curbei de Titluri de stat germane în 2018



Pentru obligațiunile suverane ale SUA, Germaniei și ale României în RON am observat în prima parte a anului 2018 cum diferențialul de randament dintre obligațiunile la 10 ani și cele la 2 ani s-a redus. De asemenea este important de menționat ca pe fondul accelerării inflației în România în prima parte a anului 2018, am asistat la o creștere rapidă a indicelui ROBOR (pe toate maturitățile). Aceste creșteri ale ratelor de dobândă s-au regăsit în creșteri ale dobânzilor plătite de către bănci la depozitele atrase de la populație. Astfel titlurile de stat românești, așa cum ne așteptam au înregistrat corecții, randamentele la lei înregistrând un maxim în luna iulie 2018.



Sursa: Bloomberg

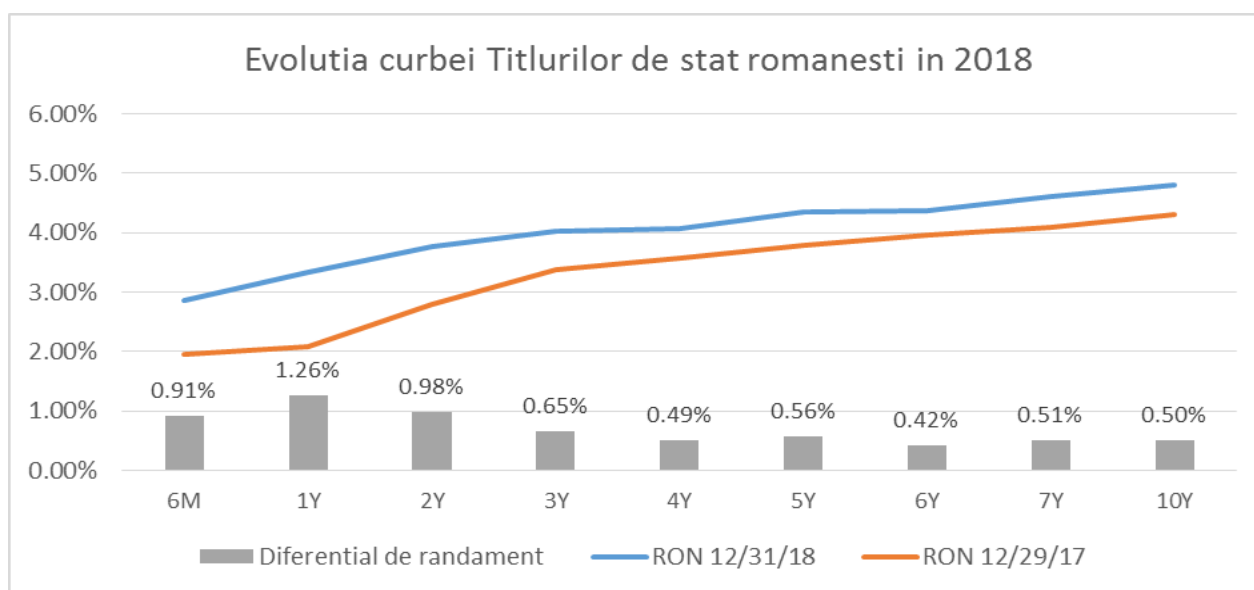
Randamentele extrem de scăzute ale obligațiunilor suverane europene și mediul macroeconomic încă favorabil, atât în Europa, cât și în Statele Unite ale Americii ar fi trebuit să facă mai atractive obligațiunile corporative față de cele suverane în prima parte a anului. Însa, socurile geopolitice din prima parte a anului au generat volatilitate pe piețele de obligațiuni, cel mai mult suferind obligațiunile țărilor emergente, precum și obligațiunile corporative cu grad de risc mai ridicat.

Programele de Quantitative Easing (QE- achiziții de obligațiuni) derulate în toată lumea au inundat piețele financiare cu lichiditate, alterând semnificativ percepția tuturor participanților de pe principalele piețe în ceea ce privește riscurile asumate în relație cu randamentele așteptate. Această situație nu se pare de actualitate în continuare pentru piața obligațiunilor denominate în moneda euro, cu toate că după semnalele transmise de Banca Centrală Europeană (BCE) așteptările investitorilor s-au modificat, aceștia pregătindu-se pentru creșterea dobânzii de referință începând cu jumătatea anului 2019. Astfel, Mario Draghi (guvernatorul BCE) este aproape să reușească performanța de a nu crește dobânzile până la finalul mandatului său (septembrie 2019). Dacă ținem cont de inflația din Zona Euro (estimată de ECB la 1.7% pentru 2019) și de creșterea economică din Zona Euro, menținerea dobânzii de referință la -0.4% pare de neînțeles. Este astfel plauzibil să vedem dobânda de referință pentru moneda euro la nivelul zero la finalul anului 2019. Pe fondul noilor așteptări, obligațiunile denominate în EURO au înregistrat episoade de corecție pe parcursul anului 2018.

Evolutia indicilor de obligatiuni locali si internationali in 2018



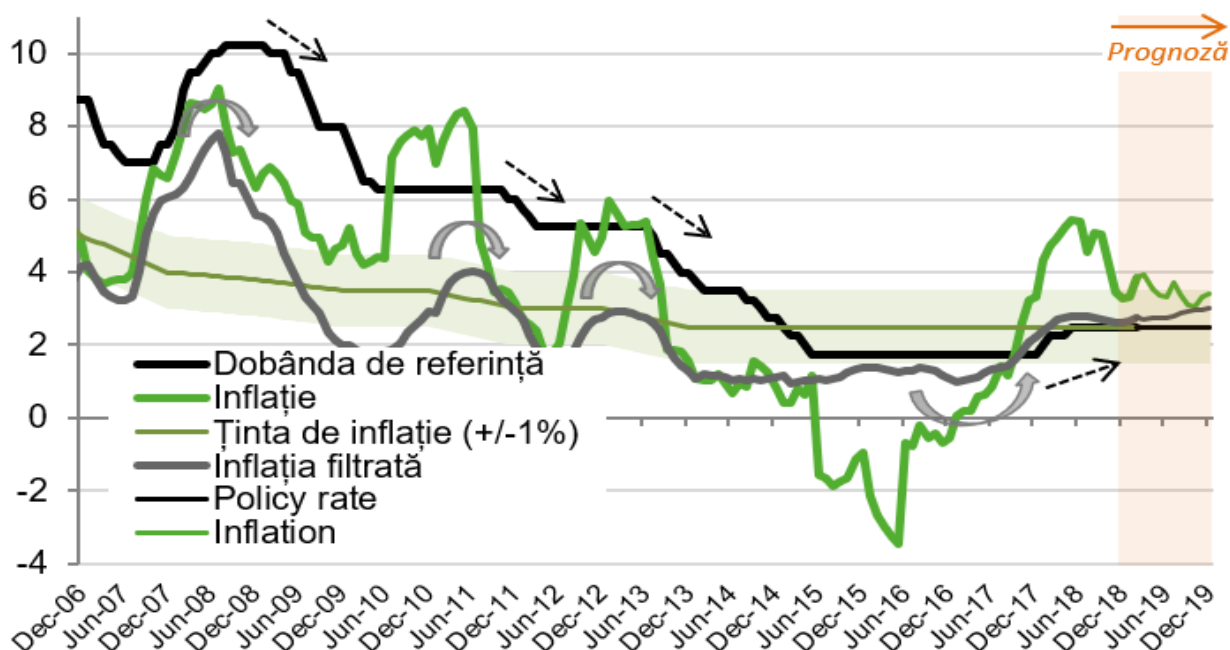
Sursa: Bloomberg



Sursa: Bloomberg

Pe plan local, măsurile fiscale pro-inflaționiste luate de guvern au făcut puțin atractive în prima parte a anului titlurile de stat românești denumite în lei, acestea înregistrând corecții. Aceste corecții au fost alimentate pe de o parte de cifrele macro-economice mai puțin bune dar și de zvonurile privind înghețarea contribuțiilor la Pilonul II de Pensii și posibilă opționalitate a acestuia începând cu anul 2019. În partea a doua a anului 2018, pe fondul reducerii ratei inflației și injectiilor de lichiditate oferite de banca națională prin operațiuni repo, randamentele titlurilor de stat românești au intrat pe un trend ușor descrescător.

Indicatori de inflație vs. dobânda de politica monetara (YoY%)



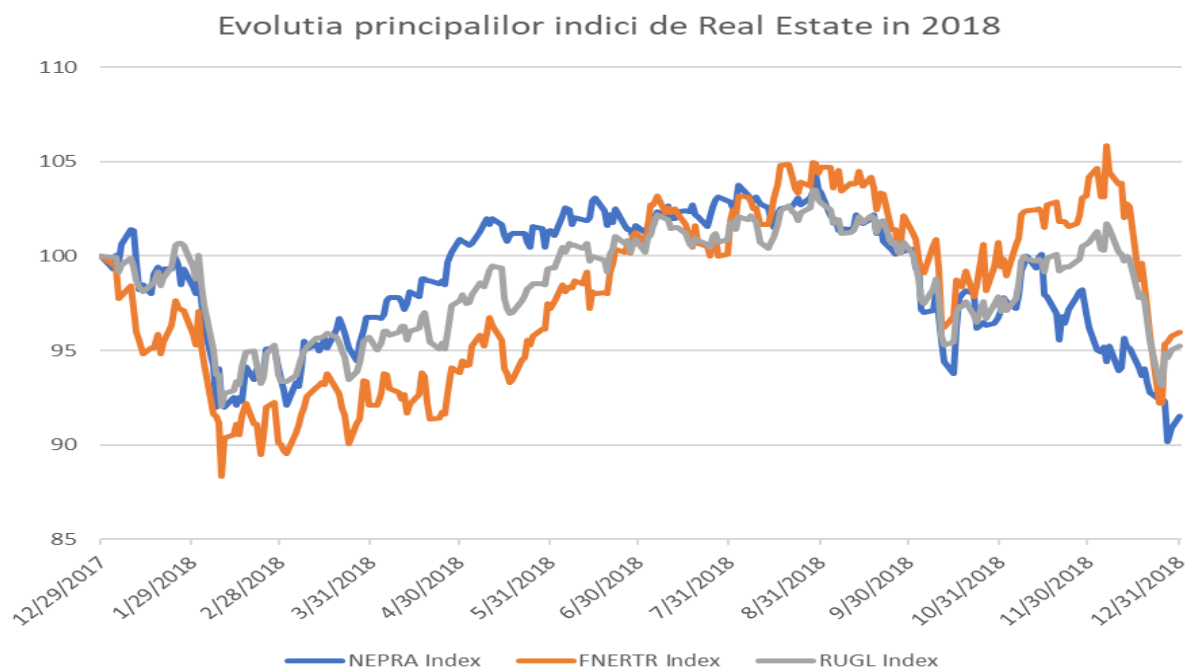
Sursa: INS, OTP Research

Nivelul actual al ratelor de referință, împreună cu gestionarea prudentă a lichidităților, ar putea fi suficiente în 2019. Cu toate acestea, pe termen mediu ar putea fi necesară o creștere modestă a ratei dobânzii pentru a menține inflația bine ancorată în țintă. Există, de asemenea, o mulțime de riscuri în jurul perspectivei. Creșterea rapidă a salariilor (pentru 2019, ne așteptăm la o creștere cu aproximativ 10% a salariilor medii nete) va continua să alimenteze costurile unitare cu forța de muncă dar și consumul gospodăriilor. Politicile fiscale pro-ciclice și neortodoxe, precum și deficitul de cont curent relativ ridicat și accentuat semnaleză acumularea de vulnerabilități. Prin urmare, BNR trebuie să fie deosebit de vigilentă.

În decursul anului 2018 moneda Europeană s-a depreciat ușor cu 0.27% raportată la RON, în timp ce moneda americană (USD) s-a apreciat cu 4.38% față de RON (sursa Bloomberg, 31.12.2017/31.12.2018). Dobânzile oferite de bănci pentru depozitele noi în RON atrase s-au situat pe un trend ascendent pe tot parcursul anului, acest trend observându-se încă din octombrie 2017. Cotația CDS a României a deschis anul 2018 la aproximativ 90 de puncte pentru a încheia anul la 105 puncte. CDS-urile reprezintă contracte de asigurare a unei creanțe față de posibilitatea intrării debitorului în insolvență. Acestea sunt tranzacționate pe piețe nereglementate (OTC – over the counter).

România a înregistrat în 2018 o creștere a produsului intern brut de 4.1% în scădere de la 7% în anul precedent conform datelor Institutului National de Statistica. În perioada analizată rata inflației s-a pastrat relativ constantă. Astfel, rata anuală a inflației a deschis anul 2018 în teritoriu pozitiv (+3.32%), închizând anul la 3.27% după ce la sfârșitul lunii Mai a atins maximum de 5.41%. Rata șomajului în România a scăzut de la 4.02% în decembrie 2017 la 3.31% la sfârșitul anului 2018. (conform INS).

REIT-urile la nivel global au început anul în teritoriu negativ față de principalii indici de acțiuni, care au înregistrat creșteri semnificative. Odată cu începerea lunii februarie indicii de REIT-uri s-au corelat aproape în totalitate cu indicii de acțiuni până la mijlocul lunii octombrie, când aceștia s-au decorelat pe fondul îngrijorărilor legate de încetinirea economică. Acesta nu este un lucru neobisnuit, întrucât de-a lungul timpului, REIT-urile sunt o clasă de active care se corelează mai puțin cu indicii internaționali de acțiuni.



SUA

Dupa o perioada neobisnuit de lunga de calm pe pietele financiare, la inceputul anului, o corectie era asteptata de catre investitori, pe fondul cresterilor inflationiste din SUA si a temerilor legate de posibile cresteri succesive ale ratei de politica monetara. Insa corectia a luat prin surprindere pietele financiare prin rapiditatea si amploarea sa.

Daca pietele globale de actiuni au inceput anul cu cresteri mai mari decat in orice an din ultimele doua decenii, trust-urile de investitii imobiliare (REITs) au inregistrat evolutii negative inca de la inceputul anului si au continuat pana la mijlocul lunii februarie. Fluxurile de capital au migrat spre ETF-urile de actiuni, acestea inregistrand cele mai mari intrari din istorie. Totodata, la inceput de an investitorii au avut in minte doar un singur lucru, iar acesta s-a numit cresterea ratei de politica monetara de catre Rezerva Federala a SUA. Prima crestere de dobanda a avut loc in luna martie, insa investitorii au reconsiderat impactul acesteia, motiv pentru care indicele american de total return (FNERTR Index) a castigat in urmatoarele 6 luni peste 18.00%, comparativ cu S&P 500 TR care a avansat cu 13.70%. In septembrie si octombrie insa, sectorul REIT a inregistrat o performanta slaba, corectandu-se cu peste 8%. Printre evenimentele care au influentat negativ aceasta evolutie merita mentionata ridicarea ratei de politica monetara de catre FED, cat mai ales semnalizarea a patru ridicari pana la finalul anului viitor. Istoric, inaintea unei ridicari de dobanda trusturile de investitii imobiliare tind sa se deprecieze, insa daca cresterile de dobanda au loc treptat impactul asupra lor nu este semnificativ. Printre performerii anului regasim REIT-urile hoteliere, cele industriale si de infrastructura. La polul opus se situeaza centrele comerciale, spatiile de birouri si casele. In ultima parte a anului am putut observa o divergenta intre S&P si principalul indice american de REIT, FNERTR Index. Pe fondul preocuparilor legate de incetinirea economiei, asteptarile ratelor de dobanda mai mari s-au redus, fapt ce a favorizat evolutia pozitiva a REIT-urilor.

EUROPA

La fel ca si indicii americani de REIT-uri, cei europeni au inceput anul cu scaderi de pana la 8%, pe fondul temerilor legate de un posibil razboi comercial, astfel panica globala care a cuprins in luna februarie pietele de actiuni s-a rasfrant si asupra REIT-urilor europene, observandu-se o accelerare a corectiilor la sfarsitul lunii ianuarie. Comparativ cu indicele european Euro Stoxx 600 care si-a continuat scaderea pana

la sfarsitul lunii martie, indicii de REIT-uri au revenit in teritoriu pozitiv, acumuland aproximativ 13% pana la sfarsitul lunii august, din minimele lunii februarie . Atat in luna septembrie cat si in octombrie indicele de REIT-uri european al economiilor dezvoltate (NEPRA Index) s-a corectat consecutiv cu aproximativ 3,00% in fiecare luna. Acest lucru s-a datorat cel mai probabil anuntului de incetare a programului de QE la finalul anului si posibilei ridicari de dobanda a ECB incepand cu a doua jumatate a anului 2019.

Obiectivele FDI OTP Real Estate & Construction

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 cresterea capitalului, in vederea obtinerii unor rentabilitati superioare in conditii de volatilitate relative redusa. 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 investitional 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.

Principii, politici și procesul 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 instrumente ale pietei monetare sau depozite bancare.

Activele in care fondul investeste pot fi denominate atat in lei cat si in alte valute. Politica de investitii a Fondului se va realiza avand in vedere mentinerea unui nivel mediu al riscului prin efectuarea de plasamente in conditii de diversificare, lichiditate si limitarile prevazute de legislatia in vigoare.

In scopul imbunatatirii performantelor Fondului, pana la 100% din active pot fi plasate in actiuni admise la tranzactionare pe o piata reglementata sau in cadrul unei burse recunoscute, inclusiv actiuni emise de companii inregistrate in statele membre ale Uniunii Europene, Statele Unite ale Americii (SUA), precum si cele apartinand Spatiului Economic European si admise la tranzactionare pe o piata reglementată ce sunt recunoscute ca "REITs", inclusiv actiuni ale companiilor de constructii.

Alocarea strategica a fondului va fi de cel putin 75% din active investite in valori mobiliare emise de companii care activeaza in domeniul real estate si al constructiilor (inclusiv companii de tipul „REITs” si „REOC” inregistrate ca si companii). 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. Decizia de investire a activelor Fondului are la baza analiza factorilor fundamentali care afecteaza pretul valorilor mobiliare/instrumentelor pietei monetare.

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, din care se scad cheltuielile inregistrate ale fondului din trimestrul respectiv

Strategia investițională urmată în vederea atingerii obiectivelor Fondului

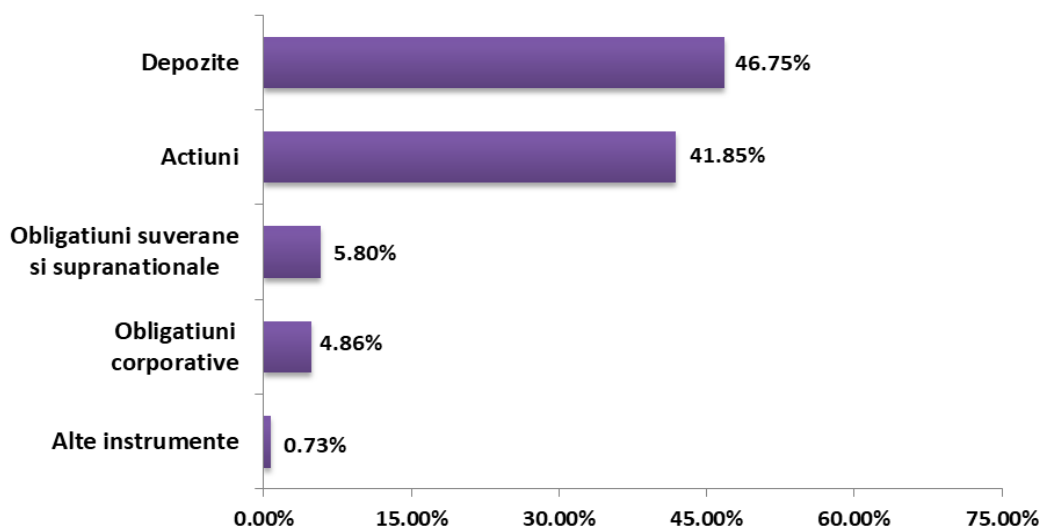
Ca și clasa de active REIT-urile se regăsesc în portofoliul fondului OTP Real Estate&Construction, lansat în luna august, moment când am început și construcția portofoliului urmărind o diversificare atât geografică, cât și sectorială. Spre deosebire de celelalte fonduri administrate de noi, OTP Real Estate & Construction, prin politica sa, va urmări să plătească dividende trimestriale investitorilor săi din veniturile încasate din cupoanele obligațiunilor deținute și din dividendele încasate. Astfel construcția portofoliului s-a axat în principal pe REIT-uri și obligațiuni cu un randament ridicat al dividendelor, respectiv al cupoanelor. Ținând cont de faptul că SUA este catalogată ca singura piață matură a REIT-urilor, am optat pentru o alocare preponderentă a investițiilor înspre această zonă geografică. Întrucât nu am putut obține o diversificare geografică ridicată am optat pentru o diversificare sectorială cât mai ridicată, astfel investițiile s-au îndreptat înspre REIT-uri de spații comerciale, spitale și clinici, clădiri rezidențiale, clădiri de birouri precum și REIT-uri ipotecare.

La sfârșitul anului 2018 ponderea acțiunilor în portofoliul fondului era de 41.85, cea a obligațiunilor suverane și supranationale de 5.80%, a obligațiunilor corporative de 4.86%,. Restul activelor au fost plasate în depozite bancare pentru a păstra o lichiditate ridicată astfel încât să putem fructifica oportunitățile apărute în piață.

Top dețineri din portofoliu

			%
1	LEXINGTON REALTY TRUST	LXP US	4.08%
2	STORE CAPITAL CORP	STOR US	4.08%
3	VONOVIA SE	VNA GY	3.67%
4	STARWOOD PROPERTY TRUST INC	STWD US	3.55%
5	TWO HARBORS INVESTMENT CORP	TWO US	3.47%
6	ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV	ACS SM	3.42%
7	CHIMERA INVESTMENT CORP	CIM US	3.37%
8	AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH US	3.22%
9	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	3.13%
10	MGM GROWTH PROPERTIES LLC	MGP US	3.09%
11	SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG US	2.12%
12	PHYSICIANS REALTY TRUST	DOC US	1.73%
13	PROLOGIS INC	PLD US	1.59%
14	ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY US	1.33%
	TOTAL		41.85%

Structura de portofoliu la 31.12.2018



Utilizarea tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului

Pe parcursul anului 2018 nu au fost încheiate contracte de tip repo si sell buy back.

Performanța Fondului

În perioada analizată valoarea unitară a activului net a FDI OTP Real Estate & Construction a înregistrat valori diferite, ajungând la 472,7979 Lei la finele anului 2018.

De la data lansării, 31.08.2018 și până la finele anului, unitatea de fond a înregistrat o scădere de 5,44%.

	6 luni	În 2018	1 an	3 ani	5 ani	De la lansare
Random. Perioada	n.a.	-5.44%	n.a.	n.a	n.a	-5.44%

Real Estate & Construction

Evoluția activului net

La data de 31.12.2018, FDI OTP Real Estate & Construction a înregistrat un activ net în valoare de 4.513.097,93 Lei, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie fiind de 472,7979 Lei.

Evoluția fluxurilor de capital

În cursul anului 2018, fondul a înregistrat sume subscrise nete de 4,75 milioane lei.

Evoluția numărului de investitori

Până la data de 31.12.2018, fondul a înregistrat 34 investitori. Analizat pe structură, fondul înregistrează 30 investitori persoane fizice și 4 investitori persoane juridice.

Date financiare aferente perioadei de raportare

La 31.12.2018, veniturile din activitatea curentă a fondului, sunt în sumă de 1.335.055 Lei, fondul înregistrând un rezultat net al exercițiului de (237.375) Lei, în urma deducerii cheltuielilor fondului în valoare de 1.572.430 Lei.

<u>Situatia rezultatului global</u>	31 decembrie 2018
Venituri dobanzi	9.930
Venituri din imobilizari financiare	47.506
Castiguri/(Pierderi) nete din instrumente financiare la valoare justa prin contul de profit sau pierdere	(141.229)
Castig/(Pierdere) din diferente ale cursului de schimb	(141.599)
Comisioane de depozitare si custodie	985
Comisioane de administrare	6.947
Alte cheltuieli operationale	4.051
Rezultatul global al perioadei	(237.375)

Contul de capital (la valoarea nominală) la 31.12.2018 înregistrează o valoare de 4.772.756. Lei. Acesta corespunde unui număr de unități de fond de 9.545,5123 aflate în circulație, la o valoare nominală de 500 Lei.

La sfârșitul perioadei de raportare, primele de emisiune aferente unităților de fond aflate în circulație sunt în valoare de (21.115) Lei.

Remuneratii

OTP Asset Management Romania SAI SA are adoptata o politica de remunerare in concordanta cu legislatia in vigoare si este aliniata cu politica de remunerare a Grupului OTP. Acesta politica de remunerare promoveaza gestionarea eficienta a riscurilor incluzand o descriere a modului de remunerare si a modului de calcul al beneficiilor. OTP Asset Management Romania SAI SA nu are in prezent constituit un comitet de remunerare.

Politica de remunerare a OTP Asset Management Romania SAI SA nu incurajeaza asumarea de riscuri care nu sunt in concordanta cu profilul de risc al fiecarui fond in parte si nu afecteaza in nici un fel respectarea obligatiei societatii si a angajatilor acesteia, de a actiona in interesul investitorilor in fondurile administrate. Politica de remunerare include componente fixe si variabile de remunerare pentru salariatii societatii. Politica de remunerare a societatii are la baza principiul ca componenta variabila anuala sa nu depaseasca valoarea componentei fixe anuale pentru nici unul din salariatii societatii. Politicile și practicile de remunerare se aplică acelor categorii de personal ale căror activități profesionale au un impact important asupra profilului de risc al Societatii sau al fondurilor pe care le administrează acestea, inclusiv personalului din conducere, persoanelor responsabile cu administrarea riscurilor, celor cu funcții de control, precum și oricăror angajați care primesc o remunerație totală care se încadrează în treapta de remunerare a personalului din conducere și a persoanelor responsabile cu administrarea riscurilor.

In vederea stabilirii nivelului de plata variabila, rezultatele sunt analizate utilizand masuratori si obiective financiare si non-financiare. Obiectivele pot fi calitative sau cantitative. Platile variabile stabilite pe baza criteriilor de performanta financiare si non-financiare sunt legate de contributia individuala si a unitatii de business la performanta totala a Societatii.

Comportamentul neetic sau neconform trebuie sa anuleze orice performanta financiara buna generata si trebuie sa diminueze remuneratia variabila a angajatului.

Cuantumul remunerațiilor pentru exercitiul financiar 2018, defalcat în remunerații fixe și remunerații variabile este prezentat în tabelul de mai jos:

	Remuneratie bruta totala	din care, Remuneratie fixa (bruta)	din care, Remuneratie variabila (bruta)	Numar beneficiari
	mii lei	mii lei	mii lei	
Personal	1.835	1.652	183	13
Personal identificat	1.466	1.396	70	10
din care, Persoane în funcții de conducere	616	503	113	2

Diverse

Conducerea societății este asigurată de către **Directorat** format din 3 membri numiți în conformitate cu Actul Constitutiv al Societății și al legislației în vigoare, și anume:

Gáti László György, Președinte
Dan Marius Popovici, membru
Dragos-Gabriel Manolescu, membru

Gáti László György este Președintele Directoratului societății are o experiență vastă în domeniul financiar bancar de peste 20 ani, acesta ocupând funcții de conducere în grupuri bancare renumite la nivel internațional. Dl. Gáti László activează de peste 14 ani în domeniul investițiilor, în prezent este membru al Consiliului de Administrație al OTP Fund Management. Dl. Gáti László este membru activ în Asociația Fondurilor de Investiții și a Societăților de Administrare din Ungaria.

Dan Marius Popovici este membru Directorat și Director General este implicat activ în procesul de luare a deciziilor în ceea ce privește strategia investițiilor. Cu peste 19 ani de experiență în domeniul piețelor de capital, a fost implicat în numeroase proiecte privind structurarea ofertelor publice de valori mobiliare, cum ar fi acțiuni, obligațiuni corporative și municipale și, de asemenea, în administrarea fondurilor de investiții.

Dragos-Gabriel Manolescu ocupa funcția de Director General Adjunct și este membru al Directoratului Societății. Dnul. Dragoș Manolescu are cunoștințe aprofundate și abilități superioare dobândite în urma unor programe avansate de specializare în domeniul financiar: CFA (Charter of Financial Analysts) Program; studii postuniversitare de Master în Management Proiectelor Internaționale organizate de Academia de Studii Economice București. Domnul Manolescu aduce valoarea sa adăugată pentru echipa, având în spate peste 12 ani de experiență în departamentele de trezorerie ale unor grupuri bancare și echipe de asset management, unde a fost implicat activ în rebranding de fonduri și reechilibrări de portofolii. Aria sa de expertiză vizează cu precădere portofoliile de instrumente cu venit fix.

Consiliul de Supraveghere al OTP Asset Management România SAI SA este format din 3 membri:

Simon Peter Janos, Președinte
Szabó Tamás Viktor, membru
Ljubičić Gábor István, membru

Simon Peter Janos, Președinte al Consiliului de Supraveghere, este specializat în domeniul administrării portofoliilor colective de investiții. Dl. Simon are cunoștințe aprofundate și abilități superioare dobândite în urma unor programe avansate de specializare în domeniul financiar: CFA (Charter of Financial Analysts) Program, EFFAS (European Federation of Financial Analyst Societies) Program;

Szabó Tamás Viktor, membru al Consiliului de Supraveghere, are o experiență de peste 17 ani în domeniul administrării fondurilor de investiții. Dl. Szabó Tamás Viktor în prezent este Director al Departamentului de Servicii Private Banking și Managementul Rețelei în cadrul OTP Bank Ungaria;

Ljubičić Gábor István, membru al Consiliului de Supraveghere a acumulat o experiență vastă în cadrul OTP Bank, din anul 1993. Dl Ljubicic a deținut numeroase funcții cheie în sectorul bancar: Manager al Departamentului Foreign Exchange, Deputy Director și Director al Rețelei de vânzări OTP Bank, Deputy Managing Director pe Regiunea de Nord a Ungariei. În prezent, dl. Ljubicic este Vice-președinte al OTP Bank în România și coordonează divizia retail în vederea dezvoltării regionale a grupului;

Conducatori ai societatii in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 32/2012 sunt Directorul General si Directorul General Adjunct. Inlocuitori de Conducatori ai societatii in sensul prevederilor Ordonantei nr. 32/2012, care vor indeplinii in absenta Conducatorilor Societatii autorizati de ASF, toate atributiile strict reglementate de prevederile Ordonantei nr. 32/2012 sunt Filon-Daniel Anghel-Grigore si Alexandru Ilisie.

La data de 31.12.2018 societatea avea un capital social în sumă de 5.795.323 lei, respectându-se prevederile legale privind cerințele de capital pentru societățile de administrare a investițiilor.

Performanțele anterioare ale fondului nu reprezintă o garanție a realizărilor viitoare.
Anexa 10 este parte integrantă din prezentul raport.

22.04.2019

Director General
Dan Marius Popovici

SAI: OTP Asset Management Romania
SAI SA

Decizie autorizare: PJR05SAIR/400023 Cod inscriere: J40/15502/15.08.2007
CUI: 22264941 Inregistrare ONRC: J40/15502/15.08.2007
Capital social: 5.795.323 RON Adresa: Bld Dacia, Nr 83, sector 2, Bucuresti

OTP Real Estate & Construction

Decizie autorizare: 206/13.07.2018
Cod inscriere: CSC06FDIR/400109

Situatia activelor si obligatiilor in perioada 31.12.2017 - 31.12.2018

Denumire element	31.12.2017				31.12.2018				Diferente (lei)
	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	
I Total active	0.00%	0.00%	0.00	0.00	100.22%	100.00%	4,522,889.60	4,522,889.60	4,522,889.60
1 Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	52.63%	52.52%	2,375,334.67	2,375,334.67	2,375,334.67
1.1. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	5.82%	5.80%	262,508.42	262,508.42	262,508.42
1.1.3. obligatiuni, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	5.82%	5.80%	262,508.42	262,508.42	262,508.42
1.1.3.1. Obligatiuni corporative cotate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	5.82%	5.80%	262,508.42	262,508.42	262,508.42
1.2. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	11.98%	11.95%	540,617.07	540,617.07	540,617.07
1.2.1. actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	7.11%	7.09%	320,803.56	320,803.56	320,803.56
1.2.3. obligatiuni, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	4.87%	4.86%	219,813.50	219,813.50	219,813.50
1.2.3.1. Obligatiuni corporative cotate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	4.87%	4.86%	219,813.50	219,813.50	219,813.50
1.3. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse dintr-un stat tert sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert, care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobata de A.S.F., din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	34.84%	34.76%	1,572,209.18	1,572,209.18	1,572,209.18
1.3.1. actiuni	0.00%	0.00%	0.00	0.00	34.84%	34.76%	1,572,209.18	1,572,209.18	1,572,209.18
2 valori mobiliare nou emise	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3 alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art. 83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4 Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5 Depozite bancare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	40.73%	40.64%	1,838,010.26	1,838,010.26	1,838,010.26
5.1. depozite bancare constituite la institutii de credit din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	40.73%	40.64%	1,838,010.26	1,838,010.26	1,838,010.26
6 Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.26%	0.26%	11,643.00	11,643.00	11,643.00
6.4. instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.26%	0.26%	11,643.00	11,643.00	11,643.00
6.4.1. Contracte forward	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.26%	0.26%	11,643.00	11,643.00	11,643.00
7 Conturi curente si numerar	0.00%	0.00%	0.00	0.00	6.13%	6.12%	276,621.14	276,621.14	276,621.14
8 Instrumente ale pietei monetare, altele decat cele tranzactionate pe o piata reglementata, conform art. 82 lit.g) din O.U.G. nr. 32/2012 - Contracte de tip repo pe titluri de valoare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9 Titluri de participare ale A.O.P.C./O.P.C.V.M.	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10 Dividende sau alte drepturi de incasat	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.47%	0.47%	21,280.53	21,280.53	21,280.53
11 Titluri suport pentru operatiuni de report	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12 Alte active	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
II Total obligatii	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.22%	0.22%	9,791.67	9,791.67	9,791.67
1. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate S.A.I.	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.15%	0.15%	6,946.73	6,946.73	6,946.73
2. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate depozitarului	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.02%	0.02%	739.69	739.69	739.69
3. Cheltuieli cu comisiunile datorate intermediarilor	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.02%	0.02%	731.27	731.27	731.27
7. Cheltuieli cu plata comisiunilor/tarifelor datorate A.S.F.	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.01%	0.01%	352.26	352.26	352.26
8. Cheltuielile cu auditul financiar	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.02%	0.02%	800.00	800.00	800.00
9. Alte cheltuieli aprobate	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	221.73	221.73	221.73
III Valoarea activului net (I - II)	0.00%	0.00%	0.00	0.00	100.00%	99.78%	4,513,097.93	4,513,097.93	4,513,097.93

*Datele prezentate sunt aferente ultimei valori certificate de Depozitarul fondului pentru data respectiva.

Situatia valorii unitare a activului net

Denumire element	Perioada curenta 31.12.2018	Perioada corespunzatoare a anului precedent 31.12.2017	Diferente
Valoarea activ net	4,513,097.93	0.00	4,513,097.93
Numar unitati de fond/actiuni in circulatie	9,545.5123	0.0000	9,545.5123
Valoarea unitara a activului net	472.7979	0.0000	472.7979

OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SAI SA
Director General
Dan Marius POPOVICI

Intocmit
Filon-Daniel ANGHEL-GRIGORE

I. Valori mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din Romania

5.2. Obligatiuni tranzactionate corporative denuminate in RON

Emitent	Simbol obligatiune	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. obligatiuni detinute	Data achizitiei	Data cupon	Data scadenta cupon	Rata cuponului	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Discount/prima cumulata(a)	Pret piata	Valoare totala	Pondere in total obligatiuni emisiune	Pondere in activul total al OPCVM
INTERNATIONAL INVESTMENT BANK	IIB21	ROXR6Y7LQ1H7	-	26	15-Oct-18	15-Oct-18	15-Jan-19	4.5700%	lei	lei	lei	lei	lei	lei	%	%
TOTAL									10,000.00	1.27	96.48	0.00	-	262,508.42	0.008	5.804

II. Valori mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau pe un sistem alternativ de tranzactionare din alt stat membru

1.1 Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare (zile lucratoare) - denuminate in EUR

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. actiuni detinute	Valoare nominala	Valoare actiune	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare totala	Pondere in capitalul social al emitentului	Pondere in activul total al OPCVM
				EUR	EUR	lei	lei	%	%
ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV	ES0167050915	31-Dec-18	980	0.5000	33.8300	4.6639	164,624.14	0.000	3.419
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	31-Dec-18	900	0.0000	39.5900	4.6639	166,179.42	0.000	3.874
TOTAL							320,803.56		7.093

2. Obligatiuni admise la tranzactionare emise sau garantate de autoritati ale administratiei publice locale, obligatiuni corporative

2.2. Obligatiuni admise la tranzactionare corporative denuminate in EUR

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. obligatiuni detinute	Data achizitiei	Data cupon	Data scadentei cupon	Rata cuponului	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Discount/ prima cumulata(a)	Pret piata	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare totala	Pondere in total obligatiuni emitent	Pondere in activul total al OPCVM
							%	EUR	EUR			EUR	lei	EUR	%	%
OTP BANK NYRT	XS0274147296	-	51	19-Dec-18	7-Nov-18	7-Feb-19	2.6830%	915.00	0.07	4.10	-	920.04	4.6639	219,813.50	0.000	4.860
TOTAL														219,813.50		4.860

III. Valorile mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata dintr-un stat terț

1.1 Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare (zile lucratoare) in USD

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. actiuni detinute	Valoare nominala	Valoare actiune	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare totala	Pondere in capitalul social al emitentului	Pondere in activul total al OPCVM
				USD	USD	lei	lei	%	%
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	US0266513068	31-Dec-18	1800	0.0407	19.85	4.0736	145,549.73	0.000	3.218
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	US0357104092	31-Dec-18	1500	0.0407	9.82	4.0736	60,004.13	0.000	1.327
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0834841012	31-Dec-18	200	0.0407	174.05	4.0736	141,802.02	0.000	3.135
CHIMERA INVESTMENT CORP	US1693402084	31-Dec-18	2,100	0.0407	17.82	4.0736	152,442.26	0.000	3.370
LEXINGTON REALTY TRUST	US5290431015	31-Dec-18	5520	0.0004	8.21	4.0736	184,612.29	0.000	4.082
MGM GROWTH PROPERTIES LLC	US55303A1051	31-Dec-18	1300	0.0000	26.41	4.0736	139,858.91	0.000	3.092
PHYSICIANS REALTY TRUST	US71943U1043	31-Dec-18	1200	0.0407	16.03	4.0736	78,359.77	0.000	1.733
PROLOGIS INC	US74340W1036	31-Dec-18	300	0.0407	58.72	4.0736	71,760.54	0.000	1.587
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	31-Dec-18	140	0.0004	167.99	4.0736	95,805.37	0.000	2.118
STARWOOD PROPERTY TRUST INC	US85571B1052	31-Dec-18	2000	0.0407	19.71	4.0736	160,581.31	0.000	3.550
STORE CAPITAL CORP	US8621211007	31-Dec-18	1,600	0.0407	28.31	4.0736	184,517.79	0.000	4.080
TWO HARBORS INVESTMENT CORP	US90187B4086	31-Dec-18	3000	4.0736	12.84	4.0736	156,915.07	0.000	3.469
TOTAL							1,572,209.16		34.761

IX. Disponibil in conturi curente si numerar

1. Disponibil in conturi curente si numerar in RON

Denumire banca	Valoare curenta	Pondere in activul total al OPCVM
	lei	%
Banca Comerciala Romana	73.69	0.002
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	10,272.00	0.227
OTP BANK ROMANIA	0.00	0.000
NUMERAR IN CASIERIE	0.00	0.000
TOTAL	10,345.69	0.229

2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in EUR

Denumire banca	Valoare curenta	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare actualizata	Pondere in activul total al OPCVM
	EUR	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	56,380.28	4.6639	262,951.89	5.814
Banca Romaneasca	0.74	4.6639	3.45	0.000
TOTAL			262,955.34	5.814

3. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in USD

Denumire banca	Valoare curenta	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare actualizata	Pondere in activul total al OPCVM
	USD	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	815.03	4.0736	3,320.11	0.073
TOTAL			3,320.11	0.073

FDI OTP Real Estate & Construction – Situatia detaliata a investitiilor la data de 31.12.2018

X. Depozite bancare constituite la instituii de credit din România

1. Depozite bancare denuminate in lei

Denumire banca	Data constituirii	Data scadentei	Rata dobanzii	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Valoare toatala	Pondere in activul total al OPCVM
			%	lei	lei	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	28-Dec-18	7-Jan-19	2.0000%	667.800.00	37.10	148.40	667.948.40	14.768
OTP BANK ROMANIA	31-Dec-18	3-Jan-19	1.7000%	437.843.29	20.39	20.39	437.863.68	9.681
TOTAL							1,105,812.08	24.449

2. Depozite bancare denuminate in EUR

Denumire banca	Data constituirii	Data scadentei	Rata dobanzii	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare toatala	Pondere in activul total al OPCVM
			%	eur	eur	eur	lei	lei	%
Banca Romaneasca	28-Dec-18	27-Dec-19	1.2000%	28.995.00	0.95	3.81	4.6639	135,247.56	2.990
Banca Romaneasca	9-Oct-18	9-Oct-19	1.8500%	44.995.00	2.28	191.57	4.6639	210,745.63	4.660
Banca Romaneasca	6-Nov-18	6-Nov-19	1.8500%	22.995.00	1.17	65.27	4.6639	107,550.78	2.378
TOTAL								453,543.98	10.028

2. Depozite bancare denuminate in USD

Denumire banca	Data constituirii	Data scadentei	Rata dobanzii	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare toatala	Pondere in activul total al OPC
			%	usd	usd	usd	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	28-Dec-18	7-Jan-19	1.5000%	16,400.00	0.68	2.73	4.0736	66,818.17	1.477
Banca Comerciala Romana	31-Dec-18	3-Jan-19	1.5000%	52,000.00	2.17	2.17	4.0736	211,836.03	4.684
TOTAL								278,654.20	6.161

XII. Instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate

1. Contracte forward

1.1 Contracte forward denuminate in EUR

Contraparte	Canitate	Tip contract	Data achiziției	Data scadentei	Pret de exercitare	Curs valutar BNR EUR/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	50,000.00	Vanzare	27-Dec-18	27-Mar-19	4.6881	4.6639	4.6991	-0.0110	-550.00	-0.012
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	60,000.00	Vanzare	5-Nov-18	5-Feb-19	4.6995	4.6639	4.6782	0.0213	1,278.00	0.028
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	80,000.00	Vanzare	4-Oct-18	7-Jan-19	4.7040	4.6639	4.6666	0.0374	2,992.00	0.066
TOTAL									3,720.00	0.092

1.2 Contracte forward denuminate in USD

Contraparte	Canitate	Tip contract	Data achiziției	Data scadentei	Pret de exercitare	Curs valutar BNR USD/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	215,000.00	Vanzare	27-Dec-18	27-Mar-19	4.0795	4.0736	4.0742	0.0053	1,139.50	0.025
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	70,000.00	Vanzare	28-Nov-18	28-Feb-19	4.1275	4.0736	4.0746	0.0529	3,703.00	0.082
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	55,000.00	Vanzare	3-Dec-18	1-Mar-19	4.1054	4.0736	4.0747	0.0307	1,688.50	0.037
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	40,000.00	Vanzare	6-Dec-18	21-Feb-19	4.1093	4.0736	4.0745	0.0348	1,392.00	0.031
TOTAL									7,923.00	0.178

XV. Dividende sau alte drepturi de primit

1. Dividende de incasat denuminate in USD

Emitent	Simbol actiune	Data ex-dividend	Nr. actiuni detinute	Dividend brut	Curs valutar BNR USD/RON	Suma de incasat	Pondere in activul total al OPCVM
				USD	lei	lei	%
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	US02665T3068	31-Dec-18	1800	0.0500	4.0736	366.62	0.008
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	US0357104092	28-Dec-18	1500	0.3000	4.0736	1,283.18	0.028
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	28-Dec-18	200	1.4700	4.0736	838.35	0.019
CHIMERA INVESTMENT CORP	US16934Q2084	28-Dec-18	2100	0.5000	4.0736	2,994.10	0.066
INVESCO MORTGAGE CAPITAL INC	US46131B1008	24-Dec-18	1000	0.4200	4.0736	1,197.64	0.026
LEXINGTON REALTY TRUST	US5290431015	28-Dec-18	5520	0.1775	4.0736	2,793.92	0.062
MGM GROWTH PROPERTIES LLC	US55303A1051	28-Dec-18	1300	0.4475	4.0736	2,369.82	0.052
STARWOOD PROPERTY TRUST INC	US85571B1052	28-Dec-18	2000	0.4800	4.0736	3,910.66	0.086
STORE CAPITAL CORP	US8621211007	28-Dec-18	1600	0.3300	4.0736	1,505.60	0.033
TWO HARBORS INVESTMENT CORP	US90187B4086	28-Dec-18	3000	0.4700	4.0736	4,020.64	0.089
TOTAL						21,280.53	0.471

Evolutia activului net si a VUAN in ultimii 3 ani

	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18
Activ net	-	-	4,513,097.93
VUAN	-	-	472.7979

OTP Asset Management Romania SAI SA

Membru Directorat,
Dan POPOVICI

Intocmit,
Filon ANGHEL