

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

FONDUL DESCHIS DE INVESTITII OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare

Intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana (“IFRS”)

31 decembrie 2018

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Cuprins

Raportul auditorului independent

Situatia pozitiei financiare

Situatia rezultaui global

Situatia fluxurilor de trezorerie

Note explicative la situatiile financiare

SC EXPERT AUDIT SRL

- Autoritatea de Administrare Financiara
- Consiliul de Administratie si actionarilor
Societatii de Administrare a Investitiilor
SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SA
Bd. Dacia, nr.83, Bucuresti , sector 2

RAPORTUL AUDITORILOR INDEPENDENȚI

Raport asupra situațiilor financiare la 31.12.2018

Opinie

Am auditat situațiile financiare retratate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, însoțitoare ale Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, Situația poziției financiare la data de 31.12.2018, Situația contului de profit și pierdere și alte elemente ale rezultatului global, Situația modificării capitalurilor, Situația fluxurilor de numerar și un sumar al politicilor contabile precum și alte note explicative.

Aceste situații se referă la:

- Activul net al fondului- 4.514.266,21 lei
- 1 În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2018 precum și a rezultatului operațiunilor sale și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară

Baza pentru opinie

- 2 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

- 3 Conducerea SC OTP Asset Management Romania SA este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare ale Fondului care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu IFRS și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea

de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

- 4 In întocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii fondului de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Fondul sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 5 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Fondului.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 6 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, dacă aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 7 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, dacă exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina

Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- 8 Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

SC Expert Audit SRL
Autorizatie CAFR 137/2002
Aprilie /2019

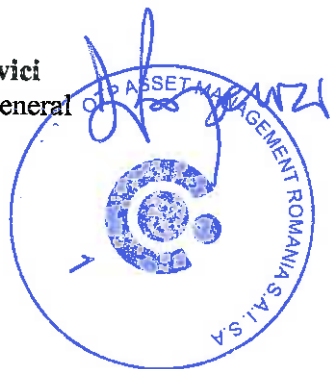


Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Situatia pozitiei financiare

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Active		
Numerar si plasamente la banci		276.621
Depozite		1.702.118
Active financiare la valoare justa prin contul de profit si pierdere		2.512.394
Creante din instrumente financiare derivate		11.643
Alte active		21.281
Total active		4.524.057
Datorii		
Decontari cu investitorii		
Datorii din decontari cu instrumente financiare		731
Datorii din instrumente financiare derivate		
Alte datorii		8.770
Total datorii		9.501
Capital		4.772.756
Prime de emisiune		(21.115)
Rezultat reportat		
Profit si pierdere		(237.375)
Repartizare profit		
Total capitaluri proprii		4.514.266
Total capitaluri proprii si datorii		4.524.057

Dan Popovici
 Director General



PFA Mihaescu Alina
 Expert Contabil

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Situatia rezultatului global

	31 decembrie 2017	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 venituri/cheltuieli financiare		(141.599)
Comisioane de depozitare si custodie		985
Comisioane de administrare		6.947
Alte cheltuieli operationale		4.051
Profitul perioadei		(237.375)
Rezultatul global al perioadei		(237.375)

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Activitatea de exploatare		
Dobanzi incasate		5.785
Dobanzi platite		
Dividende incasate		47.506
Cresteri/(descresteri) in numerar din instrumente si investitii financiare		(291.996)
Plati in numerar efectuate catre prestatorii de servicii		(10.159)
Fluxuri nete de trezorerie din activitatea de exploatare		(248.864)
Activitatea de finantare		
Sume obtinute din emiterea unitatilor de fond		4.993.328
Plati la rascumpararea unitatilor de fond		(241.687)
Fluxuri nete de trezorerie din activitatea de finantare		4.751.641
Cresteri/(Scaderi) nete ale numerarului si echivalentului de numerar		4.502.777
Numerar si echivalent de numerar la 1 ianuarie		
Numerar si echivalent de numerar la 31 decembrie		4.502.777

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

Note explicative la situatiile financiare

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

1.Informatii despre Fond

FDI OTP REAL ESTATE & CONSTRUCTION a fost autorizat de ASF prin Autorizatia nr. 206 din data de 13.07.2018 si este inregistrat in Registrul ASF cu numarul nr. CSC06FDIR/400109.

Scopul constituirii Fondului este mobilizarea economiilor banesti printr-o oferta publica continua de unitati de fond si investirea resurselor atrase preponderent in valori mobiliare.

Administratorului Fondului este OTP Asset Management Romania SAI SA, iar depozitarul Fondului este Banca Comerciala Romana SA.

Unitatile de fond pot fi rascumparate oricand, la cererea detinatorului.

2.Bazele intocmirii

2.1.Declaratia de conformitate

Situatiile financiare ale societatii au fost intocmite in conformitate cu standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana (“IFRS”). Societatea a intocmit prezentele situatii financiare pentru a indeplini cerintele Normei nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

Conturi contabile anuale au fost retratate pentru a reflecta diferentele existente între conturile conform Reglementarilor Contabile Romanesti (“RCR”) si cele conform IFRS. In mod corespunzator, conturile conform RCR au fost ajustate, in cazul in care a fost necesar, pentru a armoniza aceste situatii financiare, in toate aspectele semnificative, cu IFRS.

2.2.Prezentarea situatiilor financiare

Societatea a adoptat o prezentare bazata pe lichiditate in cadrul situatiei pozitiei financiare si o prezentare a veniturilor si cheltuielilor in functie de natura lor in cadrul situatiei rezultatului global, considerand ca aceste metode de prezentare ofera informatii care sunt credibile si mai relevante decat cele care ar fi fost prezentate in baza altor metode permise de IAS 1 “Prezentarea situatiilor financiare”.

2.3.Bazele evaluarii

Situatiile financiare au fost intocmite pe baza costului istoric cu exceptia instrumentelor financiare detinute la valoarea justa prin contul de profit si pierdere , care au fost evaluate la valoarea justa.

2.4.Moneda functionala si de prezentare

Situatiile financiare sunt prezentate in lei romanesti (RON) si toate valorile sunt rotunjite pana la cel mai apropiat leu cu exceptia cazurilor in care este specificat altfel.

2.5.Rationamente si estimari contabile semnificative

Pregatirea situatiilor financiare in conformitate cu IFRS presupune utilizarea din partea conducerii a unor estimari si rationamente profesionale ce afecteaza aplicarea politicilor contabile precum si valoarea raportata a activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor.

3. Politici contabile semnificative

3.1 Instrumente financiare

3.1.1. Clasificare

Fondul isi clasifica activele financiare si datoriile financiare în conformitate cu IAS 39.

Active financiare si datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Aceasta categorie include instrumente de capital propriu (actiuni) si instrumente de datorie purtatoare de dobanda. Aceste active sunt desemnate ca active evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere pe baza faptului ca fac parte dintr-un grup de active financiare care sunt administrate si performanta lor este evaluata pe baza valorii juste, în concordanta cu politica de administrare a riscurilor si strategiile de investitii ale Fondului, asa cum sunt descrise în Prospectul de emisiune si Regulile Fondului.

3.1.2. Recunoasterea

Fondul recunoaste un active financiar sau o datorie financiara atunci, si numai atunci când devine parte a prevederilor contractuale ale instrumentului.

Cumpararile sau vanzarile de active financiare care necesita livrarea de active într-un termen stabilit, în general, prin regulamente sau conventii de pe piata (tranzactii standard) sunt recunoscute la data tranzactiei, respectiv, la data la care Fondul se angajeaza sa cumpere sau sa vanda activul.

3.1.3. Evaluarea initiala

Activele financiare si datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere sunt înregistrare în situatia pozitiei financiare la valoarea justa. Toate construiile de tranzactionare ale acestor instrumente sunt recunoscute direct în contul de profit si pierdere.

Imprumuturile, creantele si datoriile financiare (altele decât cele clasificate ca detinute în vederea tranzactionarii) se evalueaza initial la valoarea justa, plus orice costuri incrementale direct atribuibile achizitiei sau emiterii.

3.1.4. Evaluarea ulterioara

Dupa evaluarea initiala, Fondul isi evalueaza la valoarea justa instrumentele financiare clasificate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

Imprumuturile si creantele (inclusive depozitele bancare pe termen scurt) sunt înregistrate la cost amortizat, folosind metoda dobanzii efective, minus orice ajustare pentru depreciere. Castigurile si pierderile sunt incluse în contul de profit si pierdere când imprumuturile si creantele sunt derecunoscute sau depreciate, precum si pe durata întregului proces de amortizare.

Datoriile financiare, altele decât cele clasificate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, sunt evaluate la cost amortizat folosind metoda dobanzii efective. Castigurile si pierderile sunt incluse în contul de profit si pierdere când datoriile sunt derecunoscute precum si pe durata întregului proces de amortizare.

3.1.5. Derecunoasterea

Un activ financiar (sau, acolo unde este cazul, o parte din activul financiar sau o parte dintr-un grup de active financiare similar) este derecunoscut atunci când:

- Drepturile de a incasa fluxuri de trezorerie din active au expirat, sau

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- Fondul si-a transferat drepturile de a incasa fluxurile de trezorerie din active si-a asumat o obligatie de a plati unei terte parti in totalitate fluxurile de trezorerie de incasat fara intarzieri semnificative, si
- Fie (a) Fondul a transferat in mare masura toate riscurile si beneficiile activului; sau (b) Fondul nici nu a transferat, nici nu a retinut in mare masura toate riscurile si beneficiile activului, dar a transferat controlul asupra activului.

3.1.6.Determinarea valorii juste

Valoarea justa a instrumentelor financiare tranzactionate pe pietele active la data de raportare se determina pe baza preturilor de piata sau a pretului pe care il stabileste dealer-ul, fara nici o deducere pentru costurile de tranzactionare.

Valoarea justa a instrumentelor financiare este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plati pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie ordonata intre participantii la piata, la data evaluarii.

Pentru toate celelalte instrumente financiare netranzactionate pe o piata activa, valoarea justa se determina prin folosirea unor tehnici de evaluare adecvate. Tehnicile de evaluare cuprind: folosirea tranzactiilor recente de pe piata in conditii obiective, referirea la valoarea de piata curenta a altui instrument care este in mare masura asemanator si modelele de stabilire a preturilor folosind cat mai mult posibil datele disponibile si relevante de pe piata.

3.1.7.Deprecierea activelor financiare

Fondul evalueaza la fiecare data de raportare daca un activ financiar sau un grup de active financiare clasificate drept imprumuturi si creante sunt depreciate. Un activ financiar sau un grup de active financiare sunt considerate depreciate, daca si numai daca, exista dovezi obiective de depreciere ca rezultat a unui sau mai multor evenimente care au intervenit dupa recunoasterea initiala a activului (“un eveniment care ocazioneaza pierderi”) si acest(e) eveniment(e) are(au) un impact asupra estimarilor viitoare ale fluxurilor de trezorerie ale activului financiar sau a grupurilor de active financiare care pot fi estimate in mod credibil. Valoarea contabila este recunoscuta in contul de profit si pierdere.

3.1.8.Compensarea instrumentelor financiare

Activele financiare si datoriile financiare sunt compensate, iar suma neta este raportata in situatia pozitiei financiare daca si numai daca exista un drept executoriu legal pentru a compensa sumele recunoscute si daca exista o intentie de a se deconta tranzactia pe net sau de a realiza activul si de a stinge datoria simultan.

3.1.Tranzactii in moneda straina

Operatiunile exprimate in moneda straina sunt inregistrate in RON la cursul oficial de schimb BNR de la data decontarii tranzactiilor. Activele si datoriile monetare inregistrate in devize la data intocmirii situatiilor financiare sunt transformate in moneda nationala la cursul BNR valabil pentru data de 31 decembrie 2018. Castigurile sau pierderile din decontarea acestora si din conversia folosind cursul de schimb valutar la sfarsitul exercitiului financiar a activelor si datoriilor monetare denominate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere.

Cursurile de schimb ale principalelor monede straine au fost:

Moneda	Curs spot 31 decembrie 2017	Curs spot 31 decembrie 2018
EUR	4.6597	4.6639
USD	3.8915	4.0736

3.2. Capitaluri proprii/Unitati de fond

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital, deoarece:

- Unitatile de fond dau dreptul detinatorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului in cazul lichidarii acestuia.
- Toate unitatile de fond din clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente au caracteristici identice
- Unitatile de fond sunt incluse in clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente
- Unitatile de fond nu include nici o obligatie contractuală de a livra numerar sau alte active financiare cu exceptia dreptului posesorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului
- Fluxurile de trezorerie totale estimate atribuibile unitatilor de fond in decursul duratei de viata a instrumentului se bazeaza in principal pe profit sau pierdere si pe modificarea activelor nete recunoscute ale Fondului pe durata de viata a instrumentului. Emiterea, achizitia sau anularea de unitati de fond sunt tratate in inregistrările contabile drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor, pretul incasat este inclus in capitalurile proprii.

Fondul evalueaza permanent clasificarea unitatilor de fond. Daca unitatile de fond nu mai au toate caracteristicile sau nu mai indeplinesc toate conditiile prezentate pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept datorii financiare si le va evalua la valoarea justa la data reclasificarii, orice diferenta fata de valoarea contabila anterioara fiind recunoscute in capitaluri proprii.

Daca ulterior unitatile de fond au toate caracteristicile si indeplinesc conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept instrumente de capitaluri proprii si le va evalua la valoarea contabila a datoriilor la data reclasificarii. Subscrierea si rascumpararea sunt tratate si inregistrate in contabilitate drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor de fond, pretul incasat este inclus in capitaluri proprii.

Nu se recunoaste profit sau pierdere in situatia rezultatului global la subscrierea sau rascumpararea unitatilor de fond.

Unitatile de fond care sunt rascumparate sunt deduse din capitaluri proprii la o valoare egala cu pretul platit. Odata cu rascumpararea unitatilor de fond, Fondul le anuleaza.

3.3. Numerar și echivalente de numerar

La intocmirea situatiei fluxurilor de trezorerie, numerarul si echivalentele acestuia cuprind disponibilul existent in conturi curente la banci, depozite bancare și investitii financiare pe termen scurt.

Echivalent de numerar sunt considerate investitiile pe termen scurt, cu grad inalt de lichiditate, care pot fi usor transformate în numerar.

3.4.Castig sau pierdere net(a) privind activele financiare si datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Aici se includ modificari ale valorii juste a activelor financiare si datoriilor financiare si se exclud venitul din dobanzi, cheltuiala cu dobanzi, precum si veniturile si cheltuielile aferente dividendelor.

Castigul realizat din cedarea instrumentelor financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere este calculat folosind metoda FIFO.

3.5.Creante si datorii din operatiuni reverse repo si repo

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Atunci cand fondul achiziitioneaza un activ financiar si, simultan, incheie un accord de a revinde activul la un pret fix la o data viitoare (“reverse repo”), operatiunea este contabilizata prin recunoasterea unei creante din operatiuni reverse repo, iar activele suport nu sunt recunoscute in situatia pozitiei financiare.

Atunci cand Fondul vinde un activ financiar si, simultan, incheie un acord de a rascumpara respectivul activ la un pret fix la o data viitoare, operatiunea este contabilizata ca un imprumut si recunoscuta in situatia pozitiei financiare ca o datorie din operatiuni repo; activul financiar suport al operatiunii continua sa fie recunoscut in situatia pozitiei financiare si evaluat conform categoriei de active financiare din care face parte.

3.6. Veniturile si cheltuielile cu dobanzile

Veniturile si cheltuielile cu dobanzile sunt recunoscute in situatia rezultatului global prin metoda dobanzii efective. Veniturile din dobanzi include venituri aferente instrumentelor financiare la valoare justa prin contul de profit si pierdere.

3.7. Impozitul pe profit

In conformitate cu legislatia aplicabila in Romania fondurile deschise de investitii, Fondul este scutit de la plata impozitului pe profit.

3.8. Cheltuieli cu onorarii si comisioane

Cheltuielile cu onorariile si comisioanele sunt recunoscute in contul de profit si pierdere al exercitiului pentru care se presteaza serviciile.

3.9. Modificare ale politicilor contabile alte informatii de furnizat

D) Urmatoarele standarde au intrat in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2018:

- *IFRS 9 "Instrumente financiare", (publicat in 24 iulie 2014 si in vigoare pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2018, aplicabil in UE pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2018)*
- *Modificari la IFRS 15 Venituri din contractele cu clientii (clarificari) (emise la 12 aprilie 2016 si aplicabile pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2018, aplicabil pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2018). Clarificarile nu modifica principiile de baza ale standardului ci clarifica cum trebuie aplicate aceste principii. Amendamentele clarifica modalitatea de identificare a unei obligatii de performanta (promisiunea de a transfera un bun sau un serviciu catre un client) intr-un contract; modalitatea de determinare daca o societate are rolul de principal (furnizorul bunului sau al serviciului) sau agent (responsabil pentru aranjamentele cu privire la furnizarea bunului sau a serviciului); si modalitatea de stabilire daca venitul din acordarea de licente trebuie recunoscut la un anumit moment sau in timp. Pe langa clarificari, amendamentele contin doua facilitati suplimentare de reducere a costurilor si a complexitatii pentru o societate care aplica pentru prima oara noul standard.*
- *Imbunatatiri la IFRS 2 Plati pe baza de actiuni (emise la 20 iunie 2016 si aplicabile pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2018). Imbunatatirile presupun ca conditiile necesare pentru a intra in drepturi, altele decat conditiile de piata, trebuie luate in considerare cand se masoara platile viitoare in numerar la fel ca in cazul platilor*

pe baza de actiuni. Modificarile clarifica de asemenea clasificarea unei tranzactii cu decontare neta in care entitatea retine numarul de instrumente de capitaluri proprii care corespund valorii monetare a obligatiei fiscale a angajatului din numarul total de instrumente de capitaluri proprii care altfel ar fi fost emise catre angajat cu ocazia exercitarii a platii pe baza de actiuni, ceea ce inseamna ca angajamentul de plata pe baza de actiuni are o „caracteristica de decontare pe baza neta”. In cele din urma, modificarea clarifica de asemenea contabilitatea platilor pe baza de numerar care se modifica in plati pe baza de actiuni, dupa cum urmeaza (a) plata pe baza de actiuni este masurata prin referinta la data modificarii valorii juste a instrumentelor de capitaluri proprii acordate ca rezultat a acestor modificari; (b) datoria este recunoscuta in urma acestei modificari; (c) plata pe baza de actiuni cu decontare in numerar este recunoscuta sub rezerva indeplinirii obligatiilor contractuale pana la data modificarii, si (d) diferenta dintre valoarea contabila a datoriei la data modificarii si valoarea recunoscuta in capitaluri proprii la aceeasi data trebuie sa fie recunoscuta in profitul sau pierderea perioadei imediat.

- Imbunatatiri anuale ale IFRS 2014-2016 – Modificari ale IFRS 1 si IAS 28 (emise pe 8 decembrie 2016 si care intra in vigoare pentru perioadele anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2018). IFRS 1 a fost modificat si cateva dintre exceptarile pe termen scurt cu privire la informatiile de furnizat cu privire la instrumentele financiare, beneficiile angajatilor si entitatile de investitii au fost eliminate, dupa ce aceste exceptii pe termen scurt au servit scopului propus. Modificarile IAS 28 clarifica faptul ca o entitate poate alege pentru fiecare investitie in parte sa evalueze la valoarea justa prin contul de profit si pierdere in conformitate cu IAS 28 ,o investitie intr-o entitate asociata sau intr-o asociere in participatie, un fond mutual, sau entitati similare legate de asigurarea fondurilor. In plus o entitate care nu este o entitate de investitii poate avea o entitate asociata sau intr-o asociere in participatie care este o entitate de investitii. IAS 28 permite unei astfel de entitati sa pastreze valoarea justa folosita de acea entitate de investitii asociata sau intr-o asociere in participatie cand aplica metoda punerii in echivalenta.Imbunatatirile clarifica ca aceasta alegere este de asemenea disponibila pentru fiecare investitie in parte.
- *IFRIC 22 - Tranzactii in Valuta si Avansuri* (emis pe 8 decembrie 2016 si intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2018). Interpretarea clarifica modul de stabilire a datei tranzactiei in scopul determinarii cursului de schimb folosit la recunoasterea initiala a activelor, cheltuielii sau a venitului aferent la derecunoasterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare aferente unei sume in avans intr-o valuta.
- IFRIC 22 se aplica doar in circumstanta in care o entitate recunoaste un activ nemonetar sau datorie nemonetara rezultata dintr-o plata in avans. IFRIC 22 nu acorda indrumari de aplicare asupra definitiei elementelor monetare si nemonetare. O plata sau o incasare in avans da nastere in general recunoasterii unui activ nemonetar sau unei datorii nemonetare, dar poate de asemenea da nastere unui activ sau datorie monetare. O entitate trebuie sa aplice rationamente pentru a determina daca un element este monetar sau nemonetar.

II) Standarde emise, dar care nu sunt inca in vigoare si nu au fost adoptate de timpuriu

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- Anumite standarde si interpretari au fost emise si sunt obligatorii pentru perioadele incepand cu 1 ianuarie 2019 sau mai tarziu, si pe care Compania nu le-a adoptat in avans.
- *IFRS 16 „Contracte de inchiriere” Leasing* (emis la 13 ianuarie 2016 si aplicabil pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2019, aplicabile in UE: pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2019).
- Noul standard stabileste principiile pentru recunoasterea, evaluarea, prezentarea contractelor de inchiriere. Toate contractele de inchiriere au ca rezultat dreptul locatarului de a utiliza un activ la inceputul contractului si, in cazul in care platile sunt facute de-a lungul timpului, de asemenea obtinerea unei finantari. In consecinta, IFRS 16 elimina clasificarea contractelor fie ca leasing operational, fie ca leasing financiar asa cum este cerut de IAS 17, si introduce in schimb un singur model de contabilitate pentru locatar. Locatarii vor trebui sa recunoasca: (a) active si pasive pentru toate contractele de inchiriere cu o durata mai mare de 12 luni, cu exceptia cazului in care activul la care se refera are o valoare mica si (b) amortizarea activelor la care leasingul se refera in contul de profit si pierdere, separat de dobanda aferenta datoriei din leasing. IFRS 16 prevede in continuare in mod substantial cerintele contabile ale locatorului din IAS 17. Prin urmare, un locator continua sa clasifice contractele sale ca leasing operational sau leasing financiar, contabilizandu-le in mod diferit.
- *IFRIC 23 Incertitudinea privind tratamentele privind impozitul pe venit* (emis la 7 iunie 2017 si in vigoare pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2019 sau după această dată). IAS 12 specifica cum sa inregistram impozitul curent sau amant, dar nu cum se reflecta efectele incertitudinii. Interpretarea clarifica cum se aplica recunoasterea si masurarea cerintelor IAS 12 cand exista incertitudine asupra tratamentelor fiscale. O entitate ar trebui sa determine daca doreste sa ia in considerare fiecare tratament fiscal incert separat sau impreuna cu unul sau mai multe tratamente fiscale incerte, pe baza carora abordarea prezice mai bine rezolvarea incertitudinii. O entitate trebuie sa presupuna ca o autoritate fiscala va examina sumele pe care are dreptul sa le examineze si sa aiba cunostinta deplina cu privire la toate informatiile conexe atunci cand efectueaza aceste examinari. Daca o entitate conchide ca nu este probabil ca autoritatea fiscala sa accepte un tratament fiscal incert, efectul incertitudinii se va reflecta in determinarea profitului sau pierderii impozabile aferente, bazelor de impozitare, pierderilor fiscale neutilizate, creditelor fiscale neutilizate sau ratelor de impozitare, utilizand fie valoarea cea mai probabila, fie valoarea asteptata, in functie de metoda pe care entitatea se asteapta sa prezica mai bine rezolutia incertitudinii. O entitate va reflecta efectul unei modificari a faptelor si circumstantelor sau a noilor informatii care afecteaza judecatile sau estimarile impuse de interpretare ca o modificare a estimarii contabile.
- *Modificari IFRS 9 Caracteristicile de plata in avans cu compensare negativa* (emis la 12 octombrie 2017 si aplicabil pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2019). Modificarile permit masurarea la cost amortizat a anumitor imprumuturi si titluri de creante care pot fi preplatite la o valoare inferioara costului amortizat, de exemplu la valoarea justa sau la o valoare care include o compensatie rezonabila platibila debitorului egala cu valoarea prezenta a efectului cresterii ratei dobanzii de pe piata asupra duratei ramase a instrumentului. In plus, textul a adaugat la bazele concluzionale ale standardului,

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

ca modificarile sau schimburile de anumite datorii financiare masurate la costul amortizat care nu duc la derecunoastere vor avea ca rezultat un castig sau o pierdere in profit sau pierdere. Astfel, entitatile raportoare nu vor putea, in majoritatea cazurilor, sa revizuiasca rata efectiva a dobanzii pentru durata ramasa a imprumutului, pentru a evita impactul asupra profitului sau pierderii in urma unei modificari a imprumutului.

4. Managementul riscului

Prin natura activitatilor efectuate, Fondul este expus unor riscuri variate. Conducerea urmareste reducerea acestor factori de risc asupra performantei financiare a Fondului printr-o administrare eficienta a portofoliului de instrumente financiare ale Fondului.

Obiectivul Fondului este reprezentat de valorificarea capitalurilor investite in scopul obtinerii unor randamente corespunzatoare in conditiile unei evolutii favorabile a pietelor, dar si limitarea, pe cat posibil, a pierderilor care s-ar inregistra in cazul unor scaderi ale pietelor.

Prin participarea la Fond, investitorii beneficiaza de servicii de administrare profesionale a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat.

Riscul la care este supus Fondul se compune din urmatoarele doua marimi:

- a) **riscul sistematic (nediversificabil)** influentat de factori ca: evolutia generala a economiei nationale, riscul modificarii dobanzii de piata, riscul modificarii puterii de cumparare (intensitatea procesului inflationist), riscul ratei de schimb valutar etc.;
- b) **riscul nesistematic (diversificabil)** influentat de factori ca: riscul de plasament, riscul de management, riscul financiar etc.

Riscurile asociate investitiilor financiare care sunt realizate in procesul investitional al Fondului sunt multiple si includ:

- **Riscul pietei** deriva din modificarea nefavorabila a pretului sau a valorii activului tranzactionat/detinit ca investitie de portofoliu, ca urmare a unor factori obiectivi (performantele economice) sau subiectivi (optimismul/pesimismul investitorilor).
- **Riscul momentului** decurge din alegerea momentului inoportun pentru efectuarea unei tranzactii.
- **Riscul politic si de tara** rezulta din gradul de stabilitate economica si politica a tarii, politicile sale comerciale, traditii si etica, securitate nationala, eventuale conflicte militare sau sociale. De asemenea, poate sa reflecte impactul negativ al deciziilor luate de autoritatile nationale / regionale in al caror arsenal de interventie se afla: impozite, taxe, restrictii de capital, contingentari, nationalizari, exproprii, etc.
- **Riscul jurisdictional** este generat de probabilitatea modificarii cadrului legislativ, cu impact asupra valorii diverselor titluri.
- **Riscul de lichiditate** reflecta incapacitatea unei pieti de a converti in lichiditati anumite active in cantitatea dorita si la momentul dorit.
- **Riscul cursului de schimb** are o incidenta puternica asupra portofoliilor diversificate extern, in momentul in care se doreste conversia in moneda nationala a dividendelor, dobanzilor sau a diferentelor favorabile obtinute in strainatate.
- **Riscul ratei dobanzii** survine ca urmare a faptului ca modificarea ratei dobanzii poate avea un impact nefavorabil asupra cursului de piata al anumitor titluri.
- **Riscul vandabilitatii** porneste de la usurinta/dificultatea cu care un titlu poate fi vandut pe piata si de la modul in care o astfel de operatiune afecteaza cursul titlului.
- **Riscul agregarii** vizeaza tranzactii care se deruleaza pe mai multe pieti, eventual din tari diferite, care pot cauza probleme diferite.
- **Riscul concentrarii (al diversificarii)** este asociat cu detinerea unei singure valori mobiliare sau a unor instrumente financiare dintr-un singur sector economic.

- **Riscul operational** riscul de pierdere 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.

4.1. Sistemul de limite de risc

Politica de administrare a riscului are un sistem de limite referitor la măsurările folosite pentru monitorizarea și controlul riscurilor relevante.

Aceste limite sunt conform profilului de risc și strategiei de investiții descrise în cadrul prospectelor de emisiune al Fondului.

În procesul investițional al administrării portofoliului Fondului se vor folosi tehnici și metode de investiții aferente valorilor mobiliare și instrumentelor pieței monetare, inclusiv instrumente financiare derivate, cu respectarea principiului unei administrări eficiente și prudente și a reglementărilor ASF incidente.

Controlul limitetelor reprezintă în principal:

- Confirmarea limitelor portofoliilor aflate sub administrare prin alocarea strategică a activelor și tacticile de alocare a activelor în funcție de structura cadru prezentată în prospectul de emisiune a Fondului, apoi verificarea de încadrare a portofoliilor în limitele permise;
- Verificarea constrângerilor legale pentru fiecare portofoliu, monitorizarea portofoliilor pentru încadrarea în prevederile legale, monitorizarea schimbărilor cadrului legislativ și revizuirea portofoliilor în acord cu noile constrângeri;
- Verificarea constrângerilor de lichiditate pentru fiecare portofoliu, monitorizarea portofoliilor pentru încadrarea în prevederile legale, monitorizarea schimbărilor cadrului legislativ și revizuirea portofoliilor în acord cu noile constrângeri;

Restricțiile investiționale privind Fondul se pot structura astfel:

- restricții legislative - sunt cele definite prin cadrul legislativ în vigoare, procedura de control a limitelor trebuie adaptată la toate schimbările legislative prin actualizarea mecanismelor de control al limitelor.
- restricții definite de Prospectele, Regulile și Contractele de societate pentru Fond. – sunt autorizate de către ASF;

4.2. Monitorizarea procesului de administrare a riscurilor

Persoana responsabilă aflată în funcția de administrare a riscurilor va monitoriza adecvat și eficient măsurile luate pentru a remedia deficiențele în procesul de administrare a riscurilor.

Consiliul de Supraveghere și Directoratul primesc trimestrial rapoarte întocmite de persoana responsabilă aflată în funcția de administrare a riscului cu privire la:

- a. adecvarea și eficiența procesului de administrare a riscurilor;
- b. orice deficiențe în procesul de administrare a riscurilor Fondului, cu o indicație de propuneri de îmbunătățire și
- c. dacă măsurile de remediere corespunzătoare au fost luate.

5. Evaluarea la valoarea justă

Societatea folosește pentru calculul valorii juste următoarea ierarhie de metode:

- Nivelul 1 – pret compozit de tip MID cu scor BVAL >8 pentru obligațiuni
- Nivel 2 – prețul de piață cotaț pe o piață activă pentru un instrument sau valoarea activului net unitar publicată pentru un fond de investiții (acțiuni, obligațiuni, dețineri de unități de fond)

- Nivel 3 – tehnici de evaluare bazate pe elemente observabile. Aceasta categorie include instrumente evaluate folosind: pretul de piata cotate pe pietele active pentru instrumente similare; preturi cotate pentru instrumente similare de pe pietele considerate mai putin active; sau alte tehnici de evaluare in care elementele pot fi observabile direct sau indirect din statisticile de piata (Asset Linked Notes “ALN”, Credit Linked Notes “CLN”).
- Nivelul 4 – tehnici de evaluare bazate in mare masura pe elemente neobservabile. Aceasta categorie include toate instrumentele pentru care tehnica de evaluare include elemente care nu se bazeaza pe date observabile si pentru care parametrii de intrare neobservabili pot avea un efect semnificativ asupra evaluarii instrumentului. Aceasta categorie include instrumente care sunt evaluate pe baza preturilor cotate pentru instrumente asemanatoare dar pentru care sunt necesare ajustari bazate in mare masura pe date neobservabile sau pe estimari pentru a reflecta diferenta dintre cele 2 instrumente (CTN- = titluri de stat, numerar si echivalente de numerar, rascumparari neplatite).

6. Decontari cu investitorii

Decontarile cu investitorii reprezinta sume intrate in contul de subscriere care urmeaza sa fie alocate investitorilor respectiv contravaloarea rascumpararilor neplatite.

7. Datorii din decontari cu instrumente financiare

Datoriile din decontari cu instrumentele financiare reprezinta sume de platit ca urmare a cumpararilor de valori mobiliare.

8. Capitalul privind unitatile de fond

Informatii cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in Situatiile modificarilor capitalului propriu.

Pentru calculul valorii activului net atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de Autoritatea de Supraveghere Financiara (ASF). Regulile de evaluare a activului net sunt diferite de cerintele IFRS privind evaluarea.

Subscrierea si rascumpararea de unitati de fond se bazeaza pe valoarea activului net per unitate (reprezentand activul net al Fondului calculat pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de ASF, impartit la numarul de unitati de fond in circulatie) la data tranzactiei.

9. Managementul capitalului

Ca urmare a emisiunii si rascumpararii continue de unitati de fond, capitalul Fondului poate varia zilnic. Fondul nu este supus unor cerinte de capital minim si nu este supus nici unor restrictii legale cu privire la subscrierea si rascumpararea unitatilor de fond, altele decat cele incluse in prospectul Fondului.

10. Alte cheltuieli operationale

Aceste cheltuieli cuprind in principal: taxa datorata de Fond catre ASF, comisioane de intermediere, comision de audit, comisioane bancare.

11. Nota privind elementele ulterioarei datei bilantului

In perioada dintre sfarsitul perioadei de raportare si data autorizarii prezentelor situatii financiare nu au existat evenimente semnificative.

12. Clasificare active si datorii

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Toate elementele de activ si de datorii sunt clasificate ca fiind active/datorii curente. Instrumentele cu venit fix cu maturitati mai mari de 12 luni sunt clasificate ca active curente deoarece fondul nu intentioneaza sa le detina pana la maturitate.

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

