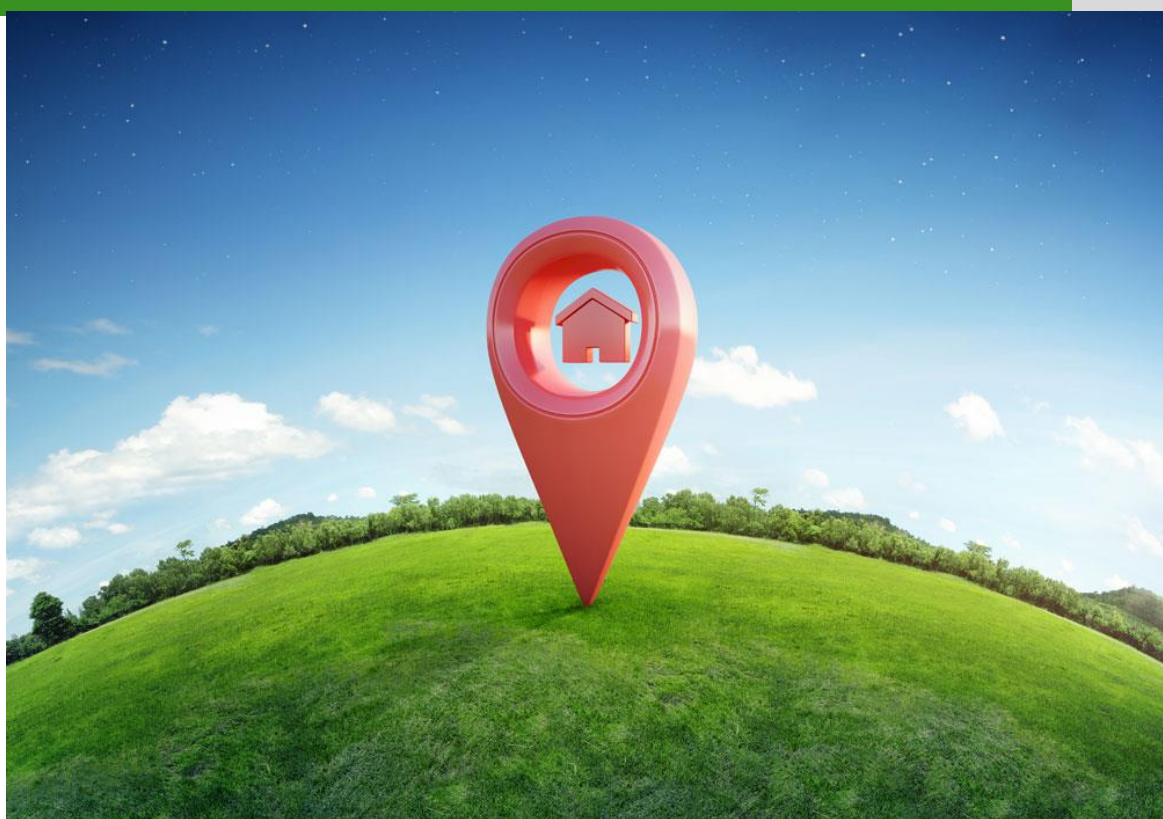


RAPORT PRIVIND ACTIVITATEA IN ANUL 2019 AL FONDULUI
DESCHIS DE INVESTITII OTP REAL ESTATE & CONSTRUCTION



**Raport privind activitatea
Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction
la 31.12.2019**

Raportul prezintă informații despre Fondul Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction și evoluția acestuia în anul 2019.

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, Aleea Alexandru nr. 43, sector 1.

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 2019

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 său majoritar, OTP Fund Management, este lider de piață în Ungaria, cu o 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 614.6 milioane RON, în creștere cu 12% față de anul 2018, OTP Asset Management România SAI SA se menține pe locul șase în clasamentul administratorilor de fonduri de investiții din România la finalul anului 2019. În prezent numărul de clienți, atât persoane fizice, cât și juridice pe care compania îi deservește este de 8,350, în creștere cu 11% față de anul trecut. 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 (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.

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 denominate în lei, euro și dolari, fonduri de Absolute-Return denominate în lei și euro, fonduri diversificate, imobiliare și de acțiuni.

Rezultatele companiei de la lansare și până în prezent

- În 2019, FDI **OTP Real Estate & Construction** a obținut un randament de **16.55%** (dividend inclus) și a distribuit investitorilor în fiecare trimestru dividende reprezentând 5.51%. OTP Asset Management România a lansat în toamna anului 2018 primul fond imobiliar din România, OTP Real Estate & Construction cu expunere pe sectorul de real estate la nivel global și cu distribuție trimestrială de dividende.
- În 2019, FDI **OTP Obligațiuni** a obținut cel mai mare randament dintre fondurile locale, respectiv **6.52%**. 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%. Fondul a continuat să fie în următorii ani în topul performanțelor fondurilor de obligațiuni în LEI din România.
- În 2019, FDI **OTP AvantisRO** a înregistrat o performanță remarcabilă de **29.72%**, 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.
- În 2019, FDI **OTP Euro Bond**, a obținut o performanță de **4.58%**, iar de la lansare până în prezent de 32.69%. Fondul investește în instrumente cu venit fix încă din 2010 și s-a situat constant în topul randamentelor fondurilor de obligațiuni în euro.
- În 2019, FDI **OTP Dollar Bond** a obținut o performanță de **5.02%** și de 16.14% de la lansare și până în prezent. Fondul s-a lansat în ianuarie 2014 și a fost primul fond deschis de investiții, denominat în dolari (USD) din România;
- În 2019, FDI **OTP Global Mix** obține un randament de **10.44%** și de 18.32% de la lansare și până în prezent. Fondul a obținut randamente competitive pentru cei care au mizat pe o structură diversificată a portofoliului, formată din acțiuni locale și internaționale, cât și din obligațiuni corporative.
- În 2019, FDI **OTP ComodisRO** (fond cu politica de investiții orientată spre instrumente cu venit fix pe termen scurt) a oferit randamente competitive clienților săi, de **2.48%**, comparativ cu produse de economisire clasice pe termen de sub 1 an. Fondul a obținut de la lansare (2008) și până în prezent un randament de 82.87%.
- **OTP Premium Return** a obținut în 2019 un randament de **10.36%**, și de 23.38% de la lansare și până în prezent; Fondul a fost lansat în mai 2014 și a fost primul fond de absolute-return din România.
- În noiembrie 2015, compania a lansat primul său fond de Absolute-Return denominat în EURO, OTP Euro Premium Return, fond cu strategie de eficientizare a 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.
- **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, a autorității de supraveghere 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:

1. **Cel mai performant fond de obligațiuni în anul 2019 - OTP Obligațiuni**, premiu acordat în cadrul Galei Premiilor Piața Financiară, ediția XXIV
2. **Premiul special pentru educație financiară**, distincție acordată de către **ASF România** pentru implicarea în cele mai multe inițiative și parteneriate de educație financiară, în cadrul celei de-a III-a Gale a Premiilor EduFin.
3. **Cel mai inovativ fond de investiții în anul 2018 - OTP Real Estate & Construction**, premiu acordat în cadrul Galei Premiilor Piața Financiară, ediția XXIII

4. **Best in Asset Management**, premiu acordat pentru administrarea performantă a fondurilor din portofoliu în anul 2017, în cadrul Galei Premiilor Piața Financiară, ediția XXII
5. **Partener Diamond al Bursei de Valori București** în dezvoltarea culturii financiare pe piața de capital (BVB, Decembrie 2015)
6. **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);
7. **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 Penșiilor Private (Finmedia, Aprilie 2015);
8. **FDI OTP Euro Bond, performerul fondurilor de obligațiuni în Euro în 2013** - Gala Fondurilor mutuale, Finmedia (Aprilie 2014);
9. **Cea mai bună evoluție a unei unități de fond pentru OTP Green Energy**, Asociația Brokerilor, Gala Premiilor Pieței de Capital (2012);
10. **Cel mai inovator administrator de fonduri** - Finmedia (2010);
11. **Premiul de excelență pentru contribuția adusă la dezvoltarea pieței de capital** - Asociația Brokerilor (2009);
12. **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);
13. **Premiul pentru OTP Asset Management România**, pentru lansarea primului fond închis de investiții din sectorul de energie regenerabilă, listat la BVB, Finmedia (2009);
14. **Cel mai bun produs bancar al anului OTP Premium Green**, Piața Financiară (2009).

Începând cu 2015, OTP Asset Management România s-a implicat activ 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: OTP Bank România, Fundația Dreptul la educație, ASF România, Bursa de Valori București, 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. În recunoașterea acestor eforturi constante pe care compania și echipa le-a făcut de-a lungul anilor, ASF România a decis să premieze OTP Asset Management pentru implicarea în cele mai multe inițiative și parteneriate de educație financiară, oferindu-i premiul special pentru educație financiară, în cadrul Galei EduFin organizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară.

OTP Asset Management este singurul administrator de fonduri din România care publică o analiză de piață focusată pe perspectivele anului următor. Cea mai recentă analiză publicată și pe site-ul oficial sub numele „**Outlook 2020**” a ajuns deja la a IV-a ediție. Materialul prezintă retrospectiva economică globală și locală a anului 2019 și așteptările managerilor de portofoliu cu privire la oportunitățile de investiții și perspectivele macroeconomice pentru anul 2020. Prin publicarea acestui material, compania încearcă să aducă practica standard de la nivel internațional și la nivel local, contribuind la consolidarea bazelor educației financiare, atât a pieței, cât și a potențialilor investitori.

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.

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.

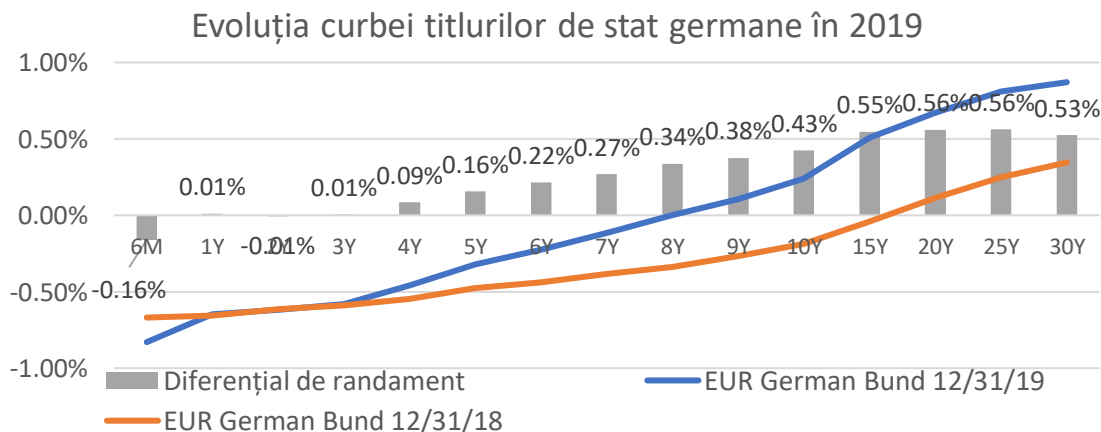
Distribuirea unităților de fond

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

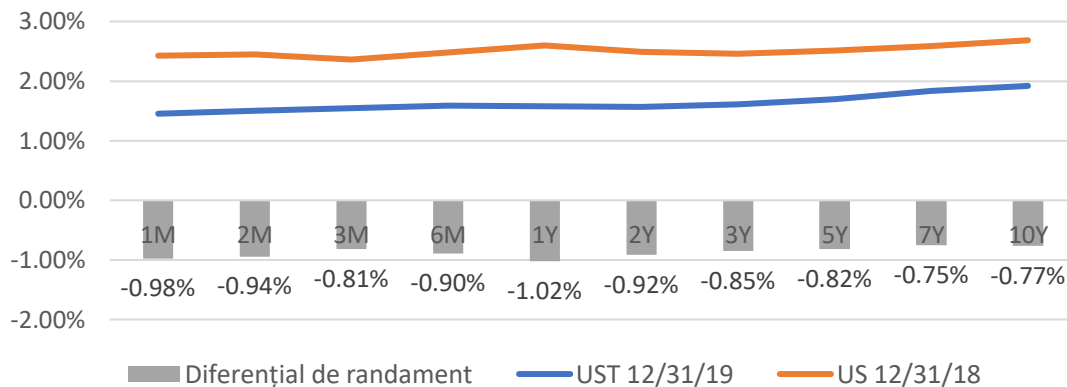
Anul 2019 a fost un an excepțional pentru toate clasele de active. Fie că vorbim de pretul aurului și materii prime, de indicii de Obligațiuni (în RON, EUR sau USD, suverane sau corporative) sau de indicii de acțiuni locali și internaționali, toți aceștia au înregistrat creșteri sustinute. Pentru a înțelege mai bine această evoluție ar trebui să ne întoarcem la anul 2018, un an în care aproape toate clasele de active au înregistrat corecții. Cu excepția indicilor de obligațiuni suverane emise de SUA și de țările din zona Euro, toți ceilalți indici relevanți s-au aflat în teritoriu negativ. Anul 2019 ar trebui considerat o excepție, fiind foarte rari anii în care aproape toate clasele de active cresc.

Acest an a fost dominat de știrile legate de războiul comercial dintre SUA și China precum și de știrile despre Brexit. Pe fondul acestor incertitudini creșterea economică globală a încetinit la 2.9% anualizat în primele 3 trimestre ale anului 2019, acesta fiind cel mai mic nivel atins din 2009. Slăbiciunile anumitor piețe emergente precum Argentina, Brazilia, Mexic, Africa de Sud și Turcia au influențat negativ creșterea economică globală și au pus activele românești într-o lumină bună. Evoluția pozitivă a obligațiunilor a fost preponderent influențată de băncile centrale în frunte cu Rezerva Federală a SUA. În 2019, atât FED, cât și BCE au relaxat politicile monetare. FED a scăzut de trei ori dobânda de referință (la 1.5%-1.75%) în 2019 și a reînceput un program de achiziții de titluri de stat cu maturitate până la un an, în timp ce BCE a scăzut dobânda de referință la -0.50% și a reluat programul de quantitative easing (QE).



Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

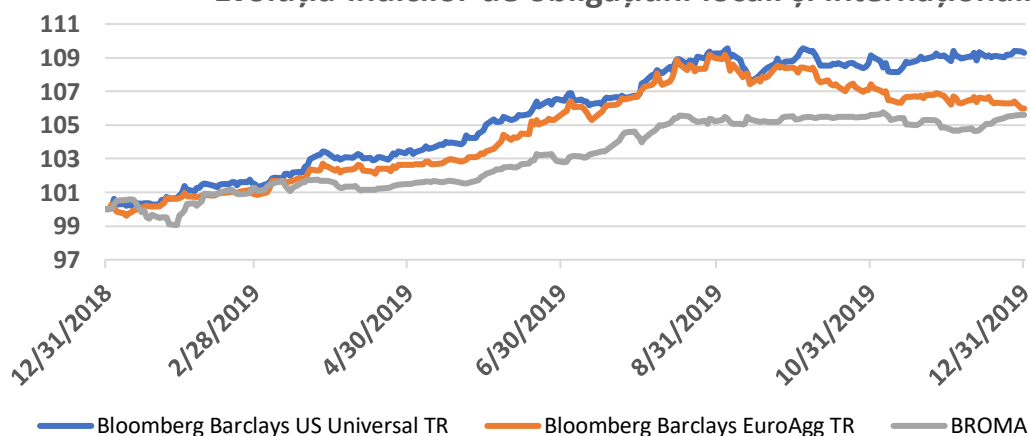
Evoluția curbei titlurilor de stat americane în 2019



Sursa : Bloomberg, Statistici OTP AMR

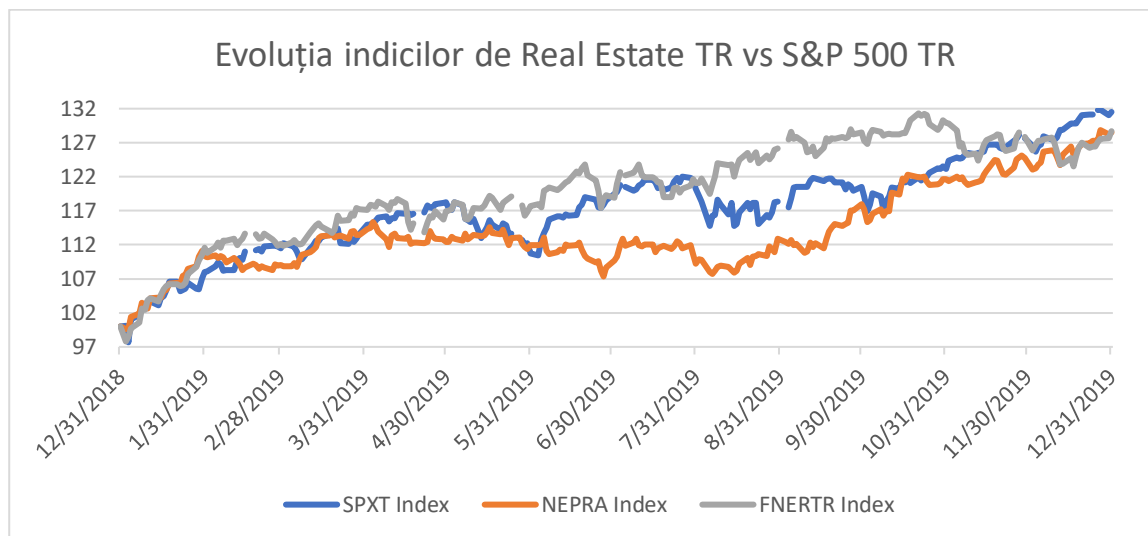
Din păcate, în Q4 2019 a expirat ultimul mandat al lui Mario Draghi la conducerea BCE – probabil cel mai bun guvernator de bancă centrală din lume și cu siguranță cel mai bun pe care l-a avut BCE. Prin instalarea lui Christine Lagarde la cârma ECB s-a creat un precedent periculos (pe care-l observăm și în alte instituții europene) – locul experților la conducerea anumitor instituții cheie este preluat de oameni politici. Christine Lagarde este un foarte bun om politic care conform declarațiilor domniei sale vrea să convingă guvernele țărilor din UE, care au spațiu de manevra pentru o politică fiscală expansionistă să o pună în practică. Acest fapt ar poate ajuta economia UE, dar nu este în mandatul ECB. Principalul obiectiv al oricărei bănci centrale este legat de stabilitatea prețurilor, iar ca obiectiv secundar reprezintă o piață a forței de muncă sustenabilă. Cu alte cuvinte o inflație cât mai apropiată de nivelul de echilibru (informal, în jur de 2%) și o rată a șomajului sustenabilă pe termen lung (care poate fi 3%-4%).

Evoluția indicilor de obligațiuni locali și internaționali



Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

După cea mai slabă lună decembrie din ultimii 43 de ani, REIT-urile americane (real estate investment trusts) au beneficiat de cea mai performantă lună ianuarie din aceeași perioadă, înregistrând o apreciere de peste 11.5%. Având o volatilitate asemănătoare cu a indicelui american de total return S&P 500 TR, trusturile de real estate au înregistrat performanțe notabile în anul recent încheiat. Indicii de real estate (Indicele american FNERTR și Indicele țărilor europene dezvoltate NEPRA), au fost corelați aproape în totalitate în luna ianuarie 2019, însă apoi au evoluat divergent până în luna august, atunci când indicele NEPRA a supraperformat, apreciindu-se cu peste 15% în următoarele patru luni.



FNERTR Index – Indicele reit-urilor din SUA

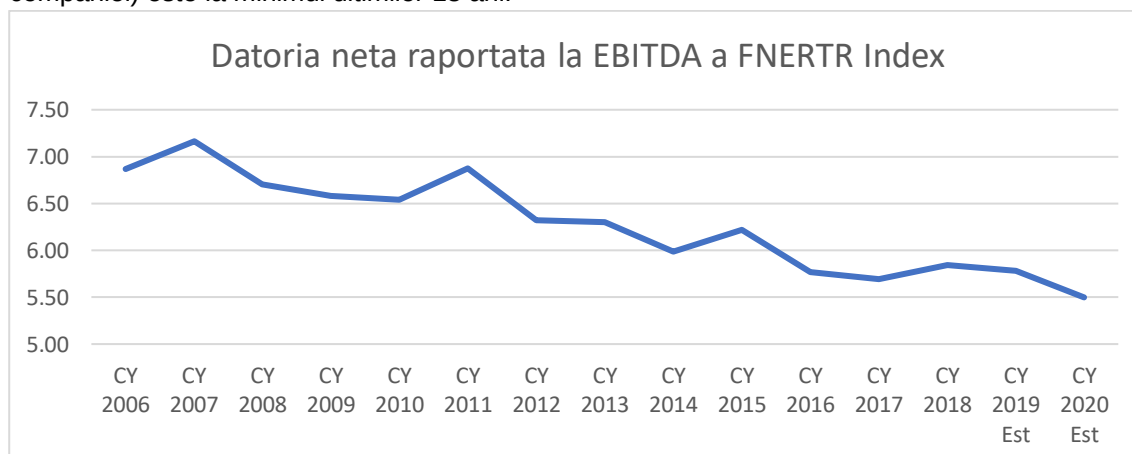
NEPRA Index – Indicele reit-urilor din țările europene dezvoltate

Sursa: Bloomberg

Putem afirma că anul 2019 a fost în oglindă cu ultima lună a anului 2018, iar acest fapt s-a datorat în principal schimbării sentimentului din piețele financiare. Ceea ce avea să fie un an foarte profitabil, a început ca unul plin de amenințări, printre care menționăm războiul comercial dintre SUA și China, o posibilă intrare în recesiune a principalei economii europene, cât și un Brexit dur. Toate acestea au dus la repoziționarea Rezervei Federale a SUA, printr-o ajustare a dobânzii de referință (trei scăderi succesive – mid-cycle adjustment), la care a reacționat și BCE (Banca Centrală Europeană), ducând dobânda de referință la -0.50%.

În acest fel, trusturile de Real Estate nu au devenit doar mai ieftine prin reevaluare, ci au beneficiat și de refinanțarea datoriei la o rată de dobândă mai mică. Într-o economie aflată la sfârșitul ciclului economic și într-un mediu de dobânzi descrescătoare, fluxurile de capital sunt direcționate către investițiile imobiliare în căutarea unui venit recurent, consistent și sigur. Dividendul mediu al REIT-urilor este în medie la un nivel de 4%, în comparație cu randamentul titlului de stat american de doar 1.8%.

Mai mult decât atât, bilanțul companiilor la sfârșitul anului 2019 se situează la un nivel solid, datoria acestora raportată la EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – Profitabilitatea companiei) este la minimul ultimilor 13 ani.

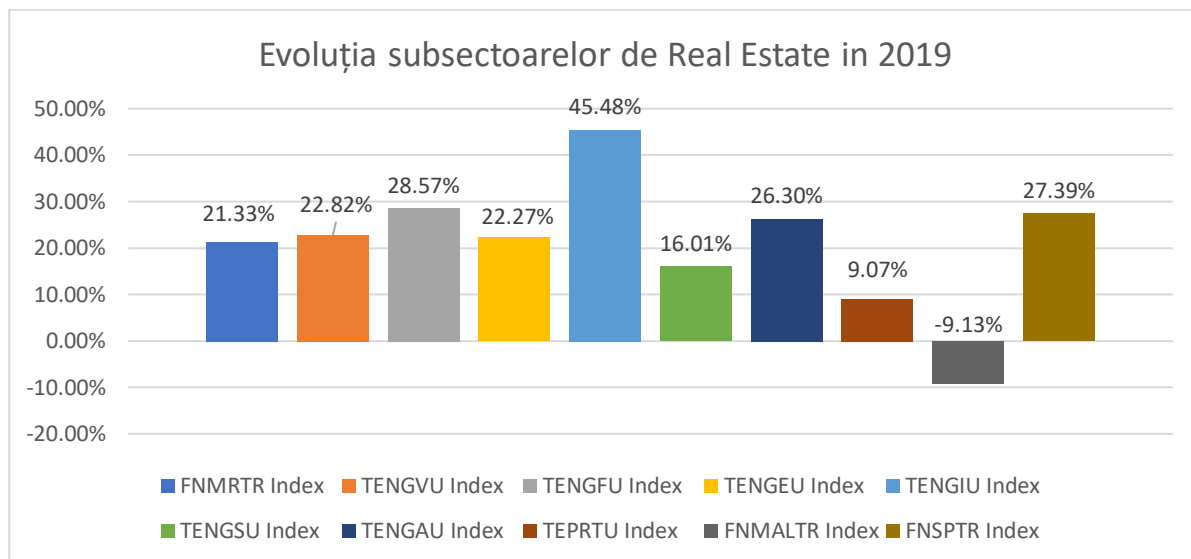


*FNERTR

Index – Indicele REIT-urilor din SUA

Sursa: Bloomberg

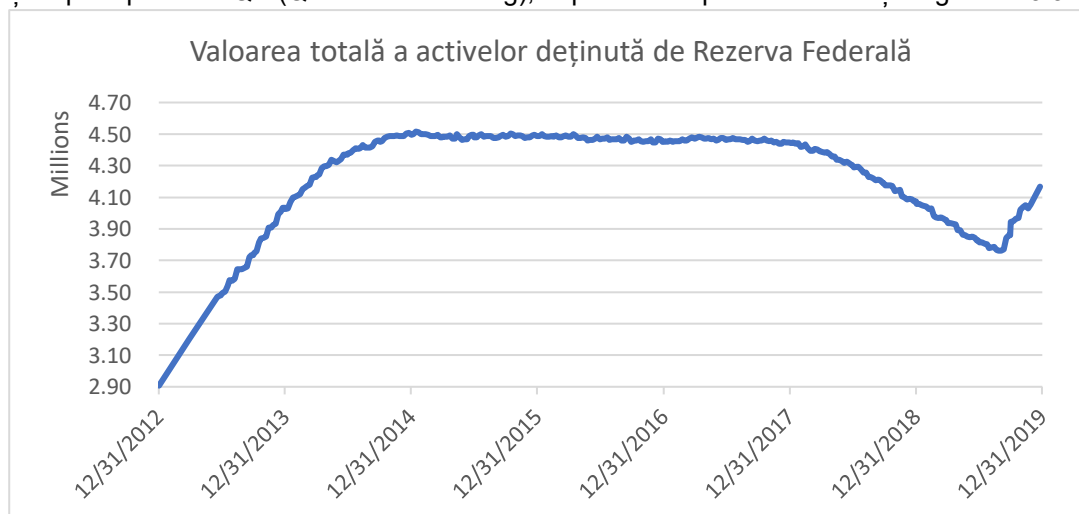
Într-o economie globală, uneori volatilă și condusă de incertitudine, REIT-urile care administrează centre de date și cele care dețin și operează infrastructura de telecomunicații (5G) au reprezentat în 2019 o combinație reușită între aprecierea capitalului și distribuția de venituri, fiind mai puțin sensibile la taxele vamale.



Indicele FNMRTTR – REITs Ipotecate
 Indicele TENGVU– REITs Diversificate
 Indicele TENGFU– REITs de birouri
 Indicele TENGEU– REITs Servicii Medicale
 Indicele TENGIU– REITs Industriale
 Indicele TENGUSU– REITs Depozitare
 TENGAU Index – REITs rezidentiale
 TEPRTU Index – REITs Retail
 FNMALTR Index – REITs shopping mall-uri
 FNSPTR Index – REITs Specializate

Sursa: Bloomberg

Trusturile care dețin și operează spații logistice (Reit-urile industriale, Indicele TENGIU) au fost performerele anului 2019, pe fondul creșterii comerțului online. De remarcat a fost și performanța trusturilor din zona rezidențială (Indicele TENGAU), fiind beneficiarele, în special în prima parte a anului, ale costului ridicat pentru împrumuturile ipotecare. În același timp s-a observat o creștere a cererii pentru apartamentele din zona premium, în special din partea generației Millennials. Spațiile de birouri (Indicele TENGFU), REIT-urile specializate (Indicele TENSPTTR), cât și cele din zona healthcare (Indicele TENGEU) au oferit randamente consistente. De asemenea, REIT-urile care administrează portofolii de MBS-uri (Mortgage-backed securities – Indicele FNMRTTR) s-au remarcat în a doua jumătate a anului, după prima tăiere de dobândă a Rezervei Federale și după repornirea QE (Quantitative Easing), după cum se poate observa și în graficul 3.3.4.- alăturat



Sursa: Bloomberg

La polul opus s-au situat trusturile care dețin și administrează mall-uri. Cu toate că se tranzacționează la indicatori atractivi, acestea se confruntă cu un grad ridicat de faliment al chiriașilor, datorat în mare măsură expansiunii comerțului on-line.

Obiectivele FDI OTP Real Estate & Construction

Fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și plasarea lor pe piața financiară, preponderent în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare, pe principiul diversificării riscului și administrării prudentiale, în vederea obținerii unei rentabilități superioare a acestor resurse. Obiectivele Fondului sunt concretizate în creșterea capitalului, în vederea obținerii unor rentabilități superioare în condiții de volatilitate relativă redusă. În conformitate cu standardul EFAMA (Clasificarea Fondurilor Europene – The European Fund Classification), ținând seama de politica de investiții prezentată în prospectul de emisiune al Fondului, acesta este un fond multi-asset (fond diversificat, flexibil). Obiectivul investițional pe termen lung al fondului este de a investi într-o manieră echilibrată în valori mobiliare (acțiuni, obligațiuni, etc.) emise de companii care activează în sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare (real estate). Fondul își propune să atingă un raport optim de rentabilitate și risc prin administrarea activă a portofoliului, oferind investitorilor posibilitatea de a avea o expunere indirectă pe sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare la nivel local și internațional.

Principii, politici și procesul de investiții

Politica de investiții a fondului este una flexibilă și va urmări diversificarea portofoliului în vederea dispersiei riscului, activele fondului fiind investite atât în acțiuni românești sau străine, precum și în obligațiuni românești sau străine, fonduri de investiții sau alte instrumente financiare derivate având activ suport indici bursieri sectoriali, precum și în instrumente ale pieței monetare sau depozite bancare.

Activele în care fondul investeste pot fi denumite atât în lei cât și în alte valute. Politica de investiții a Fondului se va realiza având în vedere menținerea unui nivel mediu al riscului prin efectuarea de plasamente în condiții de diversificare, lichiditate și limitările prevăzute de legislația în vigoare.

În scopul îmbunătățirii performanțelor Fondului, până la 100% din active pot fi plasate în acțiuni admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul unei burse recunoscute, inclusiv acțiuni emise de companii înregistrate în statele membre ale Uniunii Europene, Statele Unite ale Americii (SUA), precum și cele aparținând Spațiului Economic European și admise la tranzacționare pe o piață reglementată ce sunt recunoscute ca "REITs", inclusiv acțiuni ale companiilor de construcții.

Alocarea strategică a fondului va fi de cel puțin 75% din active investite în valori mobiliare emise de companii care activează în domeniul real estate și al construcțiilor (inclusiv companii de tipul „REITs” și „REOC” înregistrate ca și companii). Cu toate acestea, fondul având o politică de investiții flexibilă, în funcție de condițiile pieței, poate investi în unele perioade până la 100% din active în o singură clasă de active (titluri de capital sau instrumente financiare cu venit fix sau depozite bancare).

Investitiile fondului vor fi realizate în condițiile menținerii unui grad optim de lichiditate, cu respectarea reglementărilor în vigoare. Decizia de investire a activelor Fondului are la bază analiza factorilor fundamentali care afectează prețul valorilor mobiliare/instrumentelor pieței monetare.

Fondul va distribui trimestrial detinatorilor de unități de fond înregistrați în Registrul detinatorilor de unități de fond la data de înregistrare, veniturile încasate de fond din dividende și cupoane încasate pe parcursul unui trimestru, din care se scad cheltuielile înregistrate ale fondului din trimestrul respectiv

Strategia investițională urmată în vederea atingerii obiectivelor Fondului

În contextul menționat mai sus, definit de repoziționarea Rezervei Federale, portofoliul fondului OTP Real Estate & Construction a fost rebalansat chiar de la începutul anului 2019. Am mizat puternic pe REIT-urile Industriale, a căror pondere a crescut de la 3.79% (decembrie 2018) până la 19.96% (noiembrie 2019), sector care a supraproformat. În același timp am introdus un nou subsector, cel al trusturilor specializate, mizând în special pe companiile care dețin și operează centre de date precum Equinix, companie care a ocupat prima poziție a portofoliului. Aceasta s-a apreciat cu 63.57% (inclusiv dividendele distribuite) până la finalul lunii noiembrie 2019.

Totodată, am crescut ponderea companiilor din zona rezidențială, care dețin și operează apartamente și case, în special din zona premium din punct de vedere al confortului, dar și al prețului. Acestea nu au dezamăgit, situându-se printre performerele anului, pe fondul cererii crescute din parte generației Millennials.

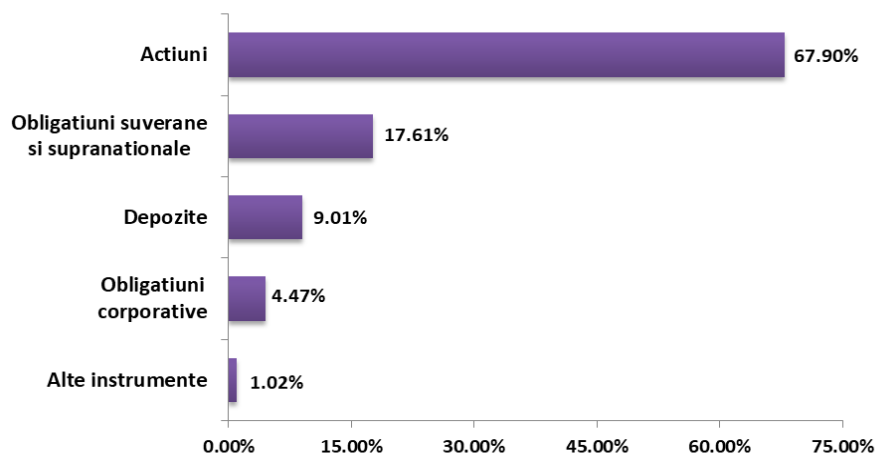
Reit-urile de ipotecare au scăzut ca pondere de la peste 20% la aproximativ 15%. Acestea oferă stabilitate portofoliului și un flux de numerar ridicat, comparativ cu celelealte subsectoare. Pentru diversificare, am păstrat relativ constante ponderile companiilor din zona construcțiilor și a serviciilor medicale și am redus expunerea pe centrele comerciale. În același timp am eliminat Reit-urile care dețin mall-uri, cât și ponderea celor diversificate.

La sfarsitul anului 2019 ponderea actiunilor in portofoliul fondului era de 67.9%, cea a obligatiunilor suverane si supranationale de 17.61%%, a obligatiunilor corporative de 4.47%,. Restul activelor au fost plasate in depozite bancare pentru a pastra o lichiditate ridicata astfel incat sa putem fructifica oportunitatile aparute in piata.

Top 20 detineri din portofoliu

			%
1	EQUINIX INC	EQIX US	4.07%
2	STORE CAPITAL CORP	STOR US	3.25%
3	PROLOGIS INC	PLD US	3.11%
4	DUKE REALTY CORP	DRE US	2.90%
5	EQUITY RESIDENTIAL	EQR US	2.82%
6	AMERICOLD REALTY TRUST	COLD US	2.69%
7	PHYSICIANS REALTY TRUST	DOC US	2.64%
8	LEXINGTON REALTY TRUST	AMT US	2.60%
9	AGREE REALTY CORP	ADC US	2.45%
10	AMERICAN TOWER CORP	AMT US	2.40%
11	WAREHOUSES DE PAUW SCA	WDP BB	2.22%
12	CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT US	2.22%
13	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	2.19%
14	LENNAR CORP	LEN US	2.14%
15	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	2.09%
16	AGNC INVESTMENT CORP	AGNC US	1.97%
17	HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	HPP US	1.97%
18	PUBLIC STORAGE	PSA US	1.86%
19	ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV	ACS SM	1.85%
20	GECINA SA	GFC FP	1.75%
	TOTAL		49.20%

Structura de portofoliu la 31.12.2019



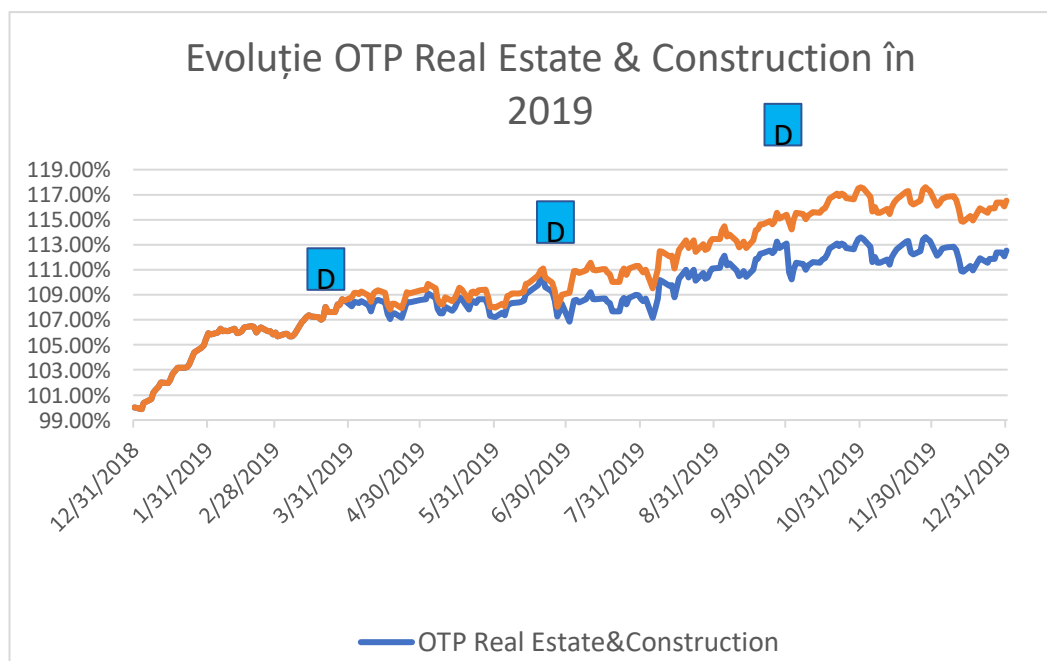
Utilizarea tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului

Pe parcursul anului 2019 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 532,1270 Lei la finele anului 2019. De la începutul anului, unitatea de fond a înregistrat o creștere de 12,55%.

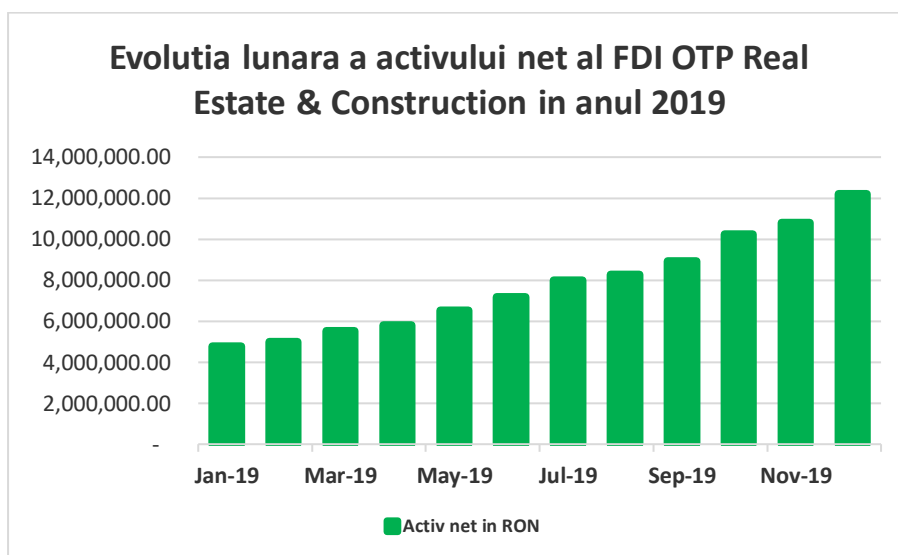
	6 luni	În 2019	1 an	3 ani	5 ani	De la lansare
Randament						
Perioadă	3.95%	12.55%	12.55%	n.a	n.a	6.43%



În anul 2019 fondul a platit dividende pentru trimestrul IV 2018 și trimestrele I, II și III 2019, iar în ianuarie 2020 a platit dividend aferent trimestrului IV 2019. Valoarea cumulată a dividendului platit aferent anului 2019 este de 26.03 lei, reprezentând un randament al dividendului de 5.51%

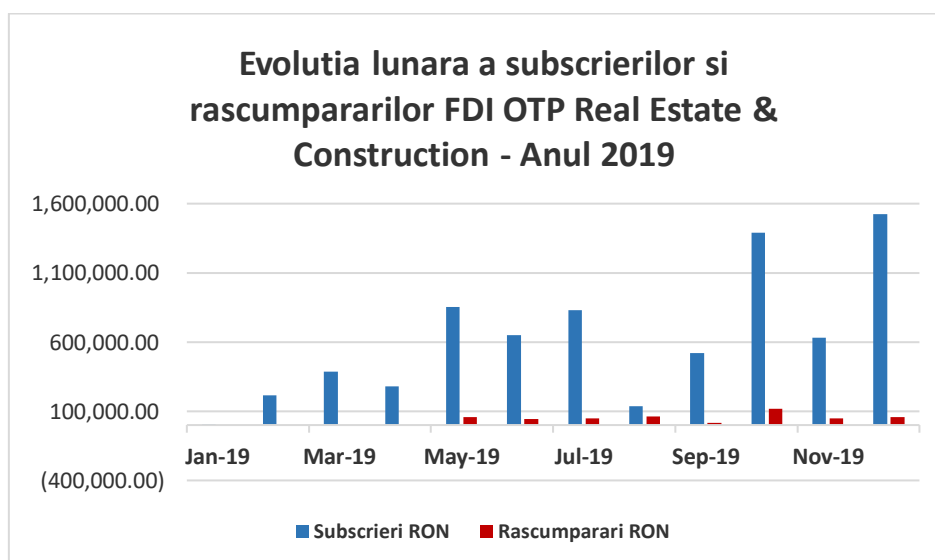
Evoluția activului net

La data de 31.12.2019, FDI OTP Real Estate & Construction a înregistrat un activ net în valoare de 12.193.407,40 Lei, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie fiind de 532,1270 Lei. Pe parcursul anului 2019, activele fondului au înregistrat o creștere de 170,18 %.



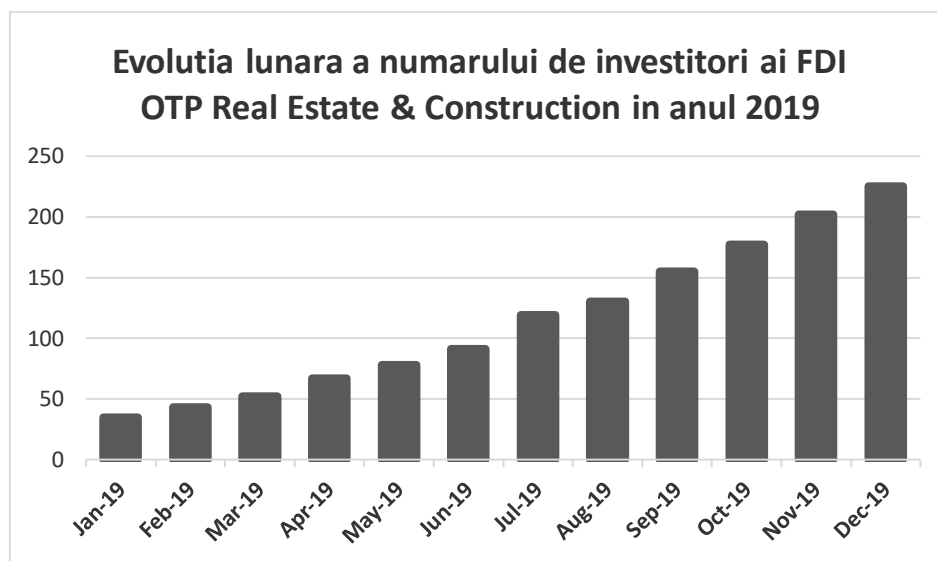
Evoluția fluxurilor de capital

În cursul anului 2019, fondul a înregistrat sume subscrise nete de 6,96 milioane lei.



Evoluția numărului de investitori

Până la data de 31.12.2019, fondul a înregistrat 225 investitori. Analizat pe structură, fondul înregistrează 216 investitori persoane fizice și 9 investitori persoane juridice.



Date financiare aferente perioadei de raportare

La 31.12.2019, veniturile din activitatea curentă a fondului, sunt în sumă de 8.693.514 Lei, fondul înregistrând un rezultat net al exercițiului de 1.990.412 Lei, în urma deducerii cheltuielilor fondului în valoare de 6.703.102 Lei.

<u>Situatia rezultatului global</u>	31 decembrie 2019
Venituri dobanzi	63.437
Venituri din imobilizari financiare	71.956
Castiguri/(Pierderi) nete din instrumente financiare la valoare justa prin contul de profit sau pierdere	50.638
Castig/(Pierdere) din venituri/cheltuieli financiare	2.089.176
Comisioane de administrare	148.313
Alte cheltuieli operationale	35.202
Rezultatul global al perioadei	1.990.412

Contul de capital (la valoarea nominală) la 31.12.2019 înregistrează o valoare de 11.457.235. Lei. Acesta corespunde unui număr de unități de fond de 22.914,4703 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 (1.015.955) 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.

În vederea stabilirii nivelului de plată variabilă, rezultatele sunt analizate utilizând măsători și obiective financiare și non-financiare. Obiectivele pot fi calitative sau cantitative. Platile variabile stabilite pe baza criteriilor de performanță financiară și non-financiară sunt legate de contribuția individuală și a unității de business la performanța totală a Societății.

Comportamentul neetic sau neconform trebuie să anuleze orice performanță financiară bună generată și trebuie să diminueze remunerația variabilă a angajatului.

Cuantumul remunerațiilor pentru exercitiul financiar 2019, defalcăt 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	2.021	1.794	227	13
Personal identificat	1.693	1.466	227	10
din care, Persoane în funcții de conducere	705	550	156	2

*Remuneratie variabila (bruta) aferenta anilor 2017 și 2018 pentru care au fost create provizioane.

Diverse

OTP Asset Management Romania SAI SA este o societate pe acțiuni administrată în sistem dualist. 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 :

Dan Marius Popovici, Presedinte Directorat si Director General

Dragos – Gabriel Manolescu, membru Directorat si Director General Adjunct

Adrian Anghel – Membru Directorat

Dan Marius Popovici este Presedinte Directorat și Director General și este implicat activ în procesul de luare a deciziilor în ceea ce privește strategia investițiilor. Cu peste 20 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. **Dan Marius Popovici** a fost numit în funcția de Presedinte Directorat în data de 26.11.2019. Până la aceea data a ocupat funcția de membru Directorat.

Dragos-Gabriel Manolescu ocupă funcția de Director General Adjunct și este membru al Directoratului Societății. Dragos 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. Dragos Manolescu aduce valoarea sa adăugată pentru echipă, având în spate peste 13 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.

Începând cu data de 06.03.2020, **Adrian Anghel** ocupă funcția de Membru Directorat al Societății. Dl. Anghel are o experiență de peste 14 ani în domeniul pieței de capital din România. Experiența sa acumulată în poziții cheie în domeniu, de operare pe piețele financiare locale și internaționale constituie un avantaj în relaționarea cu investitorii, în diversificarea canalelor de distribuție, cât și în dezvoltarea gamei de produse și a poziționării acestora.

Până la data de 23.06.2019, **Gáti László György** a ocupat funcția de Președinte și membru Directorat.

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 18 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;

La data de 31.12.2019 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.

Continuarea activității în condițiile pandemiei COVID-19

La momentul în care scriem aceste rânduri situația privind numărul de infectări cu noul coronavirus este în plină desfășurare. În aceste condiții este foarte greu de estimat impactul total al acestei pandemii asupra economiei mondiale în general cât și asupra economiei României în special. Cu toate acestea ne așteptăm ca atât la nivel global cât și la nivelul României să înregistrăm o scădere economică drastică în prima jumătate a anului 2020.

De asemenea este foarte greu de estimat impactul total asupra fondurilor administrate de către OTP Asset Management România SAI SA atât din punct de vedere a evoluției prețurilor instrumentelor financiare aflate în portofoliul fondurilor cât și asupra nivelului total de rascumpărări de unități de fond. Ne așteptăm ca volatilitatea ridicată a pietelor financiare, indiferent dacă vorbim de piețele de acțiuni sau de cele de obligațiuni să se mențină cel puțin pe parcursul primei jumătăți a anului 2020. Ne așteptăm ca începând cu a doua jumătate a anului 2020, să asistăm la o relansare economică.

Nu putem evalua în prezent impactul total al scăderii activelor sub administrare a fondurilor de investiții dar ne așteptăm ca acesta să fie semnificativ, cel puțin în prima jumătate a anului 2020.

Societatea a luat măsuri în ceea ce privește continuarea activității, a identificat personalul cheie pentru a își continua activitatea atât în ceea ce privește administrarea portofoliilor fondurilor de investiții cât și în ceea ce privește activitățile specifice de back-office (calcul activ, administrare plăți, contabilitate, etc). De asemenea în condițiile actuale societatea acordă o atenție sporită zonei de administrare a riscului și conformitate.

Societatea are in prezent capacitatea de a functiona in conditiile "lucrului de acasa" (work from home).

Societatea monitorizeaza in mod continuu riscurile aparute in contextul pandemiei cu noul coronavirus, atat din punct de vedere operational cat si riscurile specifice fondurilor de investitii

Performanțele anterioare ale fondului nu reprezintă o garanție a realizărilor viitoare.

Anexa 10 este parte integrantă din prezentul raport.

24.04.2020

Director General

Dan Marius Popovici

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Popovici', written over a light blue grid background.