

SC EXPERT AUDIT SRL

**- Autoritatea de Administrare Financiara
- Consiliul de Administratie si actionarilor
Societatii de Administrare a Investitiilor
SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SA
Aleea Alexandru nr.43 sector 1 Bucuresti**

RAPORTUL AUDITORILOR INDEPENDENȚI

Raport asupra situațiilor financiare la 31.12.2020

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 2020, Situația poziției financiare la data de 31.12.2020, 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- 15.187.762,13 lei
- 1 În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2020 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.

3 Aspecte cheie

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.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

- 4 Conducerea SC OTP Asset Management Romania SA este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare ale Fondului care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu IFRS si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 5 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii fondului de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca 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.
- 6 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Fondului.

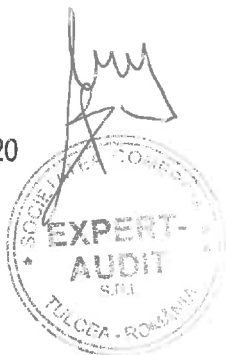
Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 7 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, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 8 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, daca 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.
- 9 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
E-Viza ASPAAS 121165/2020
28 Aprilie /2021



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(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 2020

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Situatia pozitiei financiare

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Active		
Numerar si plasamente la banci	177.496	321.789
Depozite	921.926	780.456
Active financiare la valoare justa prin contul de profit si pierdere	11.027.680	13.651.638
Creante din instrumente financiare derivate	90.622	373.368
Alte active		
Total active	12.217.724	15.127.251
Datorii		
Decontari cu investitorii		
Alte datorii	23.407	29.489
Total datorii	23.407	29.489
Capital	11.457.235	14.562.601
Prime de emisiune	(1.015.955)	(868.215)
Rezultat reportat		1.990.412
Profit si pierdere	1.990.412	(259.661)
Repartizare profit	237.375	237.375
Total capitaluri proprii	12.194.317	15.187.762
Total capitaluri proprii si datorii	12.217.724	15.127.251

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

Situatia rezultatului global

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Venituri dobanzi	63.437	201.461
Venituri din imobilizari financiare	71.956	175.637
Castiguri/(Pierderi) nete din instrumente financiare la valoare justa prin contul de profit sau pierdere	2.139.814	(453.393)
Cheltuieli operationale	183.515	183.366
Profitul perioadei	1.990.412	(259.661)
Rezultatul global al perioadei	1.990.412	(259.661)

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

Note explicative la situatiile financiare

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 intre 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 in conformitate cu IFRS 9.

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, in concordanta cu politica de administrare a riscurilor si strategiile de investitii ale Fondului, asa cum sunt descrise in Prospectul de emisiune si Regulile Fondului.

3.1.2. Recunoasterea

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

Cumpararile sau vanzarile de active financiare care necesita livrarea de active intr-un termen stabilit, in 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 inregistrare in situatia pozitiei financiare la valoarea justa. Toate costrukile de tranzactionare ale acestor instrumente sunt recunoscute direct in contul de profit si pierdere.

Imprumuturile, creantele si datoriile financiare (altele decat cele clasificate ca detinute in 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 inregistrate la cost amortizat, folosind metoda dobanzii efective, minus orice ajustare pentru depreciere. Castigurile si pierderile sunt incluse in contul de profit si pierdere cand imprumuturile si creantele sunt derecunoscute sau depreciate, precum si pe durata intregului proces de amortizare.

Datoriile financiare, altele decat 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 in contul de profit si pierdere cand datoriile sunt derecunoscute precum si pe durata intregului 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 cand:

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

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- Fie (a) Fondul a transferat în mare masura toate riscurile și beneficiile activului; sau (b) Fondul nici nu a transferat, nici nu a reținut în mare masura toate riscurile și beneficiile activului, dar a transferat controlul asupra activului.

3.1.6.Determinarea valorii juste

Valoarea justă a instrumentelor financiare tranzactionate pe pietele active la data de raportare se determină pe baza preturilor de piață sau a pretului pe care îl stabilește dealer-ul, fără nici o deducere pentru costurile de tranzactionare.

Valoarea justă a instrumentelor financiare este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plăti pentru a transfera o datorie într-o tranzacție ordonată între participanții la piață, la data evaluării.

Pentru toate celelalte instrumente financiare netranzactionate pe o piață activă, valoarea justă se determină prin folosirea unor tehnici de evaluare adecvate. Tehnicile de evaluare cuprind: folosirea tranzacțiilor recente de pe piață în condiții obiective, referirea la valoarea de piață curentă a altui instrument care este în mare măsură asemănător și modelele de stabilire a preturilor folosind cât mai mult posibil datele disponibile și relevante de pe piață.

3.1.7.Deprecierea activelor financiare

Fondul evaluează la fiecare dată de raportare dacă un activ financiar sau un grup de active financiare clasificate drept împrumuturi și creanțe sunt depreciate. Un activ financiar sau un grup de active financiare sunt considerate depreciate, dacă și numai dacă, există dovezi obiective de depreciere ca rezultat a unui sau mai multor evenimente care au intervenit după recunoașterea inițială a activului (“un eveniment care ocazionează pierderi”) și acest(e) eveniment(e) are(au) un impact asupra estimărilor viitoare ale fluxurilor de trezorerie ale activului financiar sau a grupurilor de active financiare care pot fi estimate în mod credibil. Valoarea contabilă este recunoscută în contul de profit și pierdere.

3.1.8.Compensarea instrumentelor financiare

Activele financiare și datoriile financiare sunt compensate, iar suma netă este raportată în situația poziției financiare dacă și numai dacă există un drept executoriu legal pentru a compensa sumele recunoscute și dacă există o intenție de a se deconta tranzacția pe net sau de a realiza activul și de a stinge datoria simultan.

3.1.Tranzacții în moneda străină

Operațiunile exprimate în moneda străină sunt înregistrate în RON la cursul oficial de schimb BNR de la data decontării tranzacțiilor. Activele și datoriile monetare înregistrate în devize la data întocmirii situațiilor financiare sunt transformate în moneda națională la cursul BNR valabil pentru data de 31 decembrie 2020. Castigurile sau pierderile din decontarea acestora și din conversia folosind cursul de schimb valutar la sfârșitul exercitiului financiar a activelor și datoriilor monetare denominate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere.

Cursurile de schimb ale principalelor monede străine au fost:

Moneda	Curs spot 31 decembrie 2019	Curs spot 31 decembrie 2020
EUR	4.7793	4.8694
USD	4.2608	3.9660

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 proportională din activele nete ale Fondului în cazul lichidării acestuia.

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- 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 contractuala 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 anulara de unitati de fond sunt tratate in inregistrările contabile drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor, pretul incasat este inclus în 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 reclassifica 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 reclassifica 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 întocmirea situației fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele acestuia cuprind disponibilul existent în conturi curente la bănci, depozite bancare și investiții financiare pe termen scurt.

Echivalent de numerar sunt considerate investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor 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

Atunci cand fondul achiziționează un activ financiar și, simultan, încheie un acord de a revinde activul la un pret fix la o data viitoare (“reverse repo”), operațiunea este contabilizată prin recunoașterea unei creanțe din operațiuni reverse repo, iar activele suport nu sunt recunoscute în situația poziției financiare.

Atunci cand Fondul vinde un activ financiar și, simultan, încheie un acord de a rascumpara respectivul activ la un pret fix la o data viitoare, operațiunea este contabilizată ca un împrumut și recunoscută în situația poziției financiare ca o datorie din operațiuni repo; activul financiar suport al operațiunii continuă să fie recunoscut în situația poziției financiare și evaluat conform categoriei de active financiare din care face parte.

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

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

1) Urmatoarele standarde au intrat in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2019:

- ❖ Urmatoarele standarde modificate au intrat in vigoare de la 1 ianuarie 2019 sau ulterior, dar nu au avut un impact semnificativ asupra Societatii: IFRS 16 „Contracte de leasing” (emis la 13 ianuarie 2016 si aplicabil pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2019, aplicabil in Uniunea Europeana pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2019)
- ❖ IFRIC 23 „Incertitudini in privinta tratamentului impozitul pe profit” (emis in 7 iunie 2017 si in vigoare pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date);
- ❖ Modificari la IAS 12 „Impozitul pe profit” inclus in imbunatatiri pentru IFRS 2015 – 2017;
- ❖ Modificari la IFRS 9 „Instrumente financiare” plati anticipate cu compensare negativa (emis in 12 octombrie 2017 si aplicabil pentru perioadele anuale care incep la sau dupa 1 ianuarie 2019);
- ❖ Modificari la IAS 28 „Investitii în entitati asociate si in asocieri in participatie” (emise in 12 octombrie 2017 si in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2019);
- ❖ Imbunatatire anuala pentru IFRS 2015 – 2017 – modificari pentru IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 si IAS 23 (emise in 12 decembrie 2017 si in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2019);
- ❖ Modificari pentru IAS 19 privind „Modificarea, reducerea sau decontarea planificata” – (emis in 7 februarie 2018 si in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2019).

2) Anumite standarde si interpretari au fost emise si sunt obligatorii pentru perioadele incepand cu 1 ianuarie 2020 sau mai tarziu, si pe care Societatea nu le-a adoptat in avans.

- ❖ Definitia materialitatii - modificari la IAS 1 si IAS 8 (emise in 31 octombrie 2018 si in vigoare pentru perioadele anuale care incep la 1 ianuarie 2020 sau ulterior acestei date). Modificarile clarifica definitia materialitatii si modul in care acesta ar trebui aplicat prin includerea in orientari a definitiilor care pana acum au aparut in alta parte in IFRS. In plus, explicatiile care insotesc definitia au fost imbunatatite. In cele din urma, amendamentele asigura faptul ca definitia materialitatii este coerenta in toate standardele IFRS. Informatiile sunt importante in

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

cazul în care omiterea, nerespectarea sau obscurarea acesteia ar putea rezulta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii primari ai situațiilor financiare cu scop general pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.

- ❖ Modificări aduse Cadrului Conceptual pentru Raportarea Financiară (emis în 29 martie 2018 și în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2020 sau ulterior). Cadrul conceptual revizuit include un nou capitol privind măsurarea; orientări privind raportarea performanței financiare; definirea și orientarea îmbunătățite, în special definirea unei obligații; și clarificări în domenii importante, cum ar fi rolul administrării, prudenței și incertitudinii de măsurare în raportarea financiară.
- ❖ Definiția unei afaceri - modificări ale IFRS 3 (emise în 22 octombrie 2018 și în vigoare pentru achiziții de la începutul perioadei anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2020). Modificările revizuiesc definiția unei afaceri. O afacere trebuie să aibă contribuții și un proces substanțial care, împreună, contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Noile orientări oferă un cadru pentru a evalua momentul în care există o contribuție și un proces substanțial, inclusiv pentru companiile din stadiu incipient care nu au generat rezultate. O forță de muncă organizată ar trebui să fie prezentă ca o condiție pentru clasificarea ca afacere dacă nu există rezultate. Definiția termenului „rezultate” se restrânge pentru a se concentra asupra bunurilor și serviciilor furnizate clienților, generând venituri din investiții și alte venituri și exclude randamentele sub formă de costuri mai mici și alte beneficii economice. De asemenea, nu mai este necesar să se evalueze dacă participanții pe piață sunt capabili să înlocuiască elementele lipsă sau să integreze activitățile și activele dobândite. O entitate poate aplica un „test de concentrare”. Activele achiziționate nu ar reprezenta o afacere dacă în mod substanțial toată valoarea justă a activelor brute achiziționate este concentrată într-un singur activ (sau un grup de active similare).
- ❖ IFRS 17 „Contracte de asigurare” (emis în 18 mai 2017 și în vigoare pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2021).

4. Managementul riscului

Prin natura activităților efectuate, Fondul este expus unor riscuri variate. Conducerea urmărește reducerea acestor factori de risc asupra performanței financiare a Fondului printr-o administrare eficientă a portofoliului de instrumente financiare ale Fondului.

Obiectivul Fondului este reprezentat de valorificarea capitalurilor investite în scopul obținerii unor randamente corespunzătoare în condițiile unei evoluții favorabile a pietelor, dar și limitarea, pe cât posibil, a pierderilor care s-ar înregistra în cazul unor scăderi ale pietelor.

Prin participarea la Fond, investitorii beneficiază de servicii de administrare profesioniste a investițiilor, minimizarea costurilor și au acces la un portofoliu diversificat.

Riscul la care este supus Fondul se compune din următoarele două mărimi:

- a) **riscul sistematic (nediversificabil)** influențat de factori ca: evoluția generală a economiei naționale, riscul modificării dobânzii de piață, riscul modificării puterii de cumpărare (intensitatea procesului inflaționist), riscul ratei de schimb valutar etc.;
- b) **riscul nesistematic (diversificabil)** influențat de factori ca: riscul de plasament, riscul de management, riscul financiar etc.

Riscurile asociate investițiilor financiare care sunt realizate în procesul investițional al Fondului sunt multiple și includ:

- **Riscul pieței** derivă din modificarea nefavorabilă a pretului sau a valorii activului tranzacționat/detținut ca investiție de portofoliu, ca urmare a unor factori obiectivi (performanțele economice) sau subiectivi (optimismul/pesimismul investitorilor).

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- **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 piete 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 piete, 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 masurarile folosite pentru monitorizarea si controlul riscurilor relevante.

Aceste limite sunt conform profilului de risc si strategiei de investitii descrise in cadrul prospectelor de emisiune al Fondului.

In procesul investitional al administrarii portofoliului Fondului se vor folosi tehnici si metode de investitii aferente valorilor mobiliare si instrumentelor pietei monetare, inclusiv instrumente financiare derivate, cu respectarea principiului unei administrari eficiente si prudente si a reglementărilor ASF incidente.

Controlul limitetelor reprezinta in principal:

- Confirmarea limitelor portofoliilor aflate sub administrare prin alocarea strategica a activelor si tacticile de alocare a activelor in functie de structura cadru prezentata in prospectul de emisiune a Fondului, apoi verificarea de incadrare a portofoliilor in limitele permise;
- Verificarea constrangerilor legale pentru fiecare portofoliu, monitorizarea portofoliilor pentru incadrarea in prevederile legale, monitorizarea schimbarilor cadrului legislativ si revizuirea portofoliilor in acord cu noile constrangeri;
- Verificarea constrangerilor de lichiditate pentru fiecare portofoliu, monitorizarea portofoliilor pentru incadrarea in prevederile legale, monitorizarea schimbarilor cadrului legislativ si revizuirea portofoliilor in acord cu noile constrangeri;

Restrictiile investitionale privind Fondul se pot structura astfel:

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

- restrictii legislative - sunt cele definite prin cadrul legislativ in vigoare, procedura de control a limitelor trebuie adaptata la toate schimbarile legislative prin actualizarea mecanismele de control al limitelor.
- restrictii definite de Prospectele, Regulile si Contractele de societate pentru Fond.— sunt autorizate de catre ASF;

4.2.Monitorizarea procesului de administrare a riscurilor

Persoana responsabila aflata in functia de administrare a riscurilor va monitoriza adecvat si eficient masurilor luate pentru a remedia deficientele in procesul de administrare a riscurilor.

Consiliul de Supraveghere si Directoratul primesc trimestrial rapoarte intocmite de persoana responsabila aflata in functia de administrare a riscului cu privire la:

- a. adecvarea si eficienta procesului de administrare a riscurilor;
- b. orice deficienta in procesul de administrare a riscurilor Fondului, cu o indicatie de propuneri de imbunatatire si
- c. daca masurile de remediere corespunzatoare au fost luate.

5.Evaluarea la valoarea justa

Societatea foloseste pentru calculul valorii juste urmatoarea ierarhie de metode:

- Nivelul 1 – pret compozit de tip MID cu scor BVAL >8 pentru obligatiuni
- Nivel 2 – pretul de piata cotate pe o piata activa pentru un instrument sau valoarea activului net unitar publicata pentru un fond de investitii (actiuni, obligatiuni, detineri de unitati 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- - tiluri 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 atribuit 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.

Situatii Financiare la data de 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei romanesti („RON”), dacă nu este specificat altfel)

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

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.

13.Eventimente ulterioarei inchiderii situatiilor financiare

Nu au fost evenimente ulterioarei inchiderii situatiilor financiare.

Dan Popovici
Director General



PFA Mihaescu Alina
Expert Contabil

ROPKAN202-V2

A22-D52

13.07.2018

Judetul

OTP ASSET MANAGEMENT ROMAN Activitate preponderanta (denumita clasa CAEN): ADMINISTRAREA FONDURILOR DE INVESTITII

Judetul

Adresa : Localitate BUCURESTI

Cod clasa CAEN 6630

Sector SECTOR 2 Str. Nr.

Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

Bl. Sc. Ap.

Telefon 0755,100,306 Fax 031,308,55,55

Numar din registrul comertului J40/15502/2007

Persoana responsabila:

Functie:

Persoana autorizata: MIHAESCU ALIN Functie: EXPERT CONTABIL

SITUAȚIA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILORla data de **31,12,2020** real estate

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. Rd.	Realizări aferente perioadei de raportare	
		Precedente	Curente
A	B	1	2
A. VENITURI DIN ACTIVITATEA CURENTA -TOTAL (rd. 02 la 09)	01	8,693,514.00	31,282,342.00
1. Venituri din imobilizări financiare (ct. 761)	02	71,956.00	175,637.00
2. Venituri din investiții financiare pe termen scurt (ct. 762)	03		
3. Venituri din creanțe imobilizate (ct. 763)	04		
4. Venituri din investiții financiare cedate (ct. 764)	05	1,225,664.00	5,864,372.00
5. Venituri din dobânzi (ct. 766)	06	63,437.00	201,461.00
6. Alte venituri financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 762, 765, 767, 768)	07	7,332,457.00	25,040,872.00
7. Venituri din comisioane (ct. 704)	08		
8. Alte venituri din activitatea curentă (754, 758)	09		
B. CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA CURENTA -TOTAL (rd. 11 la 18)	10	6,703,102.00	31,542,003.00
9. Cheltuieli privind investițiile financiare cedate (ct. 664)	11	1,276,302.00	5,529,141.00
10. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	12		
11. Alte cheltuieli financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 661, 665, 667, 668)	13	5,243,281.00	25,354,346.00
12. Cheltuieli privind comisioanele, onorariile și cotizațiile (ct. 622)	14	76,405.00	181,202.00
13. Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate (ct. 627)	15	1,465.00	2,164.00
14. Cheltuieli privind alte servicii executate de terți (ct. 623, 628)	16	4.00	
15. Cheltuieli cu taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635)	17		
16. Alte cheltuieli din activitatea curentă (ct. 654, 658)	18	105,645.00	475,150.00
C. REZULTAT DIN ACTIVITATEA CURENTA	19	X	X
- profit (rd. 01 - 10)	19.1	1,990,412.00	0.00
- pierdere (rd. 10 - 01)	19.2	0.00	259,661.00
17. VENITURI DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ (ct. 771)	20		
18. CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ (ct. 671)	21		
D. REZULTAT DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ	22	X	X

- Profit (rd. 20 - 21)	22.1	0.00	0.00
- Pierdere (rd. 21 - 20)	22.2	0.00	0.00
19. TOTAL VENITURI (rd. 01 + 20)	23	8,693,514.00	31,282,342.00
20. TOTAL CHELTUIELI (rd. 10 + 21)	24	6,703,102.00	31,542,003.00
E. REZULTATUL EXERCITIULUI	25	X	X
- profit (rd. 23 - 24)	26	1,990,412.00	0.00
- pierdere (rd. 24 - 23)	27	0.00	259,661.00

Administrator,
Nume si prenume
DAN POPOVICI



Intocmit,
Nume si prenume
Calitatea

ALINA MIHAESCU
EXPERT CONTABIL

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

39091A

ROP/CA21-F70

13.07.2018
 Judetul
 OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SAI SA
 Judetul
 Adresa : Localitate BUCURESTI
 Sector SECTOR 2 Str. Nr.
 Bl. Sc. Ap.
 Telefon 0755,100,306 Fax 031,308,55,55
 Numar din registrul comertului J40/15502/2007
 Persoana responsabila:
 Persoana autorizata: MIHAESCU ALINA

Raport conform cu
 Forma de proprietate PRIVAT
 Activitate preponderanta (denumita clasa CAEN): ADMINISTRAREA FONDURILOR DE INVESTITII

Cod clasa CAEN 6630
 Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

Funcție:
 Funcție: EXPERT CONTABIL

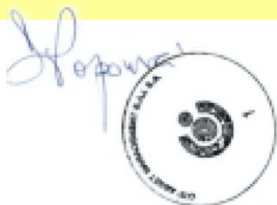
BILANT
 la data de **31,12,2020 real estate**

- lei -

Nr. crt.	Denumirea elementului	Cont	Nr. Rd.	Sold la:	
				Inceputul exercitiului financiar	Sfarsitul exercitiului financiar
A	B	C	D	1	2
1	A. ACTIVE IMOBILIZATE		X	X	X
2	I. IMOBILIZĂRI FINANCIARE		X	X	X
3	1. Titluri imobilizate (ct. 265)	(ct. 265)	R01	0.00	0.00
4	2. Creanțe imobilizate (ct. 267)	(ct. 267)	R02	0.00	0.00
5	TOTAL: (rd. 01 la 02)		R03	0.00	0.00
6	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL(rd. 03)		R04	0.00	0.00
7	B. ACTIVE CIRCULANTE		X	X	X
8	I. CREANȚE		X	X	X
9	1. Creanțe	(ct. 409+411+413)	R05	0.00	0.00
10	2. Decontări cu investitorii	(ct. 452)	R06	0.00	0.00
11	3. Alte creanțe (ct. 446*+461+473*+5187)	(ct. 446*+461+473*+5187)	R07	33,799.00	48,248.00
12	TOTAL: (rd. 05 la 07)		R08	33,799.00	48,248.00
13	II. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT		X	X	X
14	1. Investiții pe termen scurt	(ct.5031+5032+5061+5062+5071+5072+5081+5082+5088+5089+5113 +5114)	R09	12,006,429.00	14,847,214.00
15	TOTAL: (rd. 09)		R10	12,006,429.00	14,847,214.00
16	IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	(ct.5112+5121+5124+5125+5311+5314)	R11	177,496.00	321,789.00
17	ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 08+10+11)		R12	12,217,724.00	15,217,251.00
18	C. CHELTUIELI ÎN AVANS	(ct. 471)	R13	0.00	0.00
19	D. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN		X	X	X
20	1.Avansuri încasate în contul clienților	(ct. 419)	R14	0.00	0.00
21	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R15	23,407.00	29,489.00
22	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R16	0.00	0.00
23	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R17	0.00	0.00
24	5.Alte datorii (ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	R18	0.00	0.00
25	TOTAL: (rd. 14 la 18)		R19	23,407.00	29,489.00
26	E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.12+13-19-28)		R20	12,194,317.00	15,187,762.00
27	F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+20)		R21	12,194,317.00	15,187,762.00
28	G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN		X	X	X
29	1.Avansuri încasate în contul clienților	(ct. 419)	R22	0.00	0.00

30	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R23	0.00	0.00
31	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R24	0.00	0.00
32	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R25	0.00	0.00
33	5.Alte datorii	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	R26	0.00	0.00
34	TOTAL: (rd. 22 la 26)		R27	0.00	0.00
35	H. VENITURI ÎN AVANS	(ct.472)	R28	0.00	0.00
36	I. CAPITAL ȘI REZERVE		X	X	X
37	I. CAPITAL (rd. 30)		R29	11,457,235.00	14,562,601.00
38	- capital privind unitățile de fond la valoare nominală	(ct. 1017)	R30	11,457,235.00	14,562,601.00
39	II. PRIME DE EMISIUNE (rd. 32)		R31	-1,015,955.00	-868,215.00
40	- prime de emisiune- aferente unităților de fond	(ct. 1045)	R32	-1,015,955.00	-868,215.00
41	III. REZERVE (rd. 34)		R33	0.00	0.00
42	1. Rezerve	(ct. 106)	R34	0.00	0.00
43	IV. REZULTATUL REPORTAT	(ct. 117)	X	X	X
44	Sold C		R35	0.00	1,990,412.00
45	Sold D		R36	0.00	0.00
46	V. REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	(ct. 121)	X	X	X
47	Sold C		R37	1,990,412.00	0.00
48	Sold D		R38	0.00	259,661.00
49	Repartizarea rezultatului exercițiului	(ct. 129)	R39	237,375.00	237,375.00
50	TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd.29+31+33+35-36+37-38-39)		R40	12,194,317.00	15,187,762.00

Administrator,
Nume si prenume
DAN POPOVICI



Intocmit,
Nume si prenume
Calitatea
Nr. de inregistrare in
organismul profesional

ALINA MIHAESCU
EXPERT CONTABIL

39091A