

G2 EXPERT
Societate cu răspundere limitată
405200 Dej, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18
J12/4477/2008 ; 24725081
Capital social: 2.000 lei
+40 264 214 434
+40 744 583 031
office@proceduriamit.ro

OTP REAL ESTATE & CONSTRUCTION
Administat de OTP ASSET MANAGEMENT
ROMÂNIA S.A.I. S.A.

RAPORTUL
AUDITORULUI INDEPENDENT

31 DECEMBRIE 2023

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FA1152

RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT

Către,

Deținătorii de unități de Fond și Acționarii SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA S.A.I. SA

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale **Fondului Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**, denumit în continuare „Fondul”, administrat de SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I. S.A, denumită în continuare „Societatea” cu sediul în București, Aleea Alexandru, nr. 43, sectorul 1, județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15502/2007, cod unic de înregistrare 22264941, care cuprind Situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2023, Situația contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global, Situația modificării capitalurilor proprii, Situația fluxurilor de numerar și un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte note explicative.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

▪ Active nete a unități de fond:	37.800.671 lei
▪ Rezultatul exercițiului - Profit:	1.550.372 lei

În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale **Fondului Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION** prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2023, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară prevăzute de Norma A.S.F. nr. 39/2015.

Baza pentru opinia fără rezerve

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea 162/2017 („Legea”). 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 Fond și față de SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I. S.A. conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

În conformitate cu ISA 701, în cadrul auditului nostru, la FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION, pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023, au fost considerate ca fiind aspecte cheie, acele situații ce au prezentat un risc crescut de erori semnificative:

→ ***Recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate din evaluarea instrumentelor financiare***

Aceasta nu reprezintă toate riscurile identificate de noi.

În cele ce urmează am stabilit, de asemenea, modul în care ne-am adaptat auditul nostru pentru a aborda aceste domenii specifice, în scopul de a furniza o opinie cu privire la situațiile financiare în ansamblul lor.

Aspecte cheie

Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie

Recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate din evaluarea instrumentelor financiare

Fondul recunoaște câștigurile și pierderile în contul de profit sau pierdere.

Informații cu privire la recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate ca urmare a evaluării instrumentelor financiare sunt prezentate la punctul 2 "Metode și politici contabile materiale", paragraful "Active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere" și la punctul 11 "Active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere" din notele la situațiile financiare individuale anexate.

Aceste câștiguri și pierderi sunt semnificative în contextul rezultatului exercițiului financiar, motiv pentru care sunt importante pentru auditul nostru și recunoașterea lor este considerată un aspect cheie.

Pentru adresarea aspectului cheie am realizat următoarele proceduri de audit :

- Am analizat politicile contabile cu privire la recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate din evaluarea acestora pentru a determina dacă acestea sunt în conformitate cu cerințele IFRS.
- Am solicitat situații, documente justificative și explicații cu privire la modul de calcul al câștigurilor și pierderilor pentru instrumentele financiare deținute de fond.
- Am verificat reflectarea acestora în conturi.
- Am verificat de asemenea corectitudinea soldurilor din balanțele de verificare luând în calcul numărul de acțiuni și cotația din ultima zi a lunii.
- Am verificat reflectarea lor în situația individuală a contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global și prezentarea lor în notele la situațiile financiare anexate.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FA1152

Am tratat aceste aspecte cheie de audit printr-o testare corespunzătoare și prin extinderea investigațiilor asupra temelor prezentate, prin discuții cu managementul și cu departamentul financiar-contabil.

Alte informații

Administratorul Fondului este responsabil pentru întocmirea și prezentarea *Raportului anual al Fondului* în conformitate cu cerințele art. 12 din Secțiunea 2 a Normei A.S.F. nr. 39/2015 coroborate cu art. 194 din Regulamentul nr. 9/2014, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea *Raportului anual* care să nu conțină denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii. *Raportul anual al Fondului* nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă *Raportul anual*.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit *Raportul anual* anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

a) în *raportul anual* nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate;

b) *raportul anual* identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de legislația specifică;

c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 cu privire la **Fondul Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**, și la mediul acestuia, nu am identificat informații incluse în *raportul anual* care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare individuale în conformitate cu Reglementările 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, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană, prevăzute de Norma A.S.F. nr. 39/2015 și a cerințelor cuprinse în Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. Această responsabilitate include: proiectarea, implementarea și menținerea sistemului de control intern asupra întocmirii și prezentării fidele a unor situații financiare individuale care să nu prezinte denaturări semnificative, datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al societății și al Fondului.

Responsabilitatea auditorului

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie

de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA-urile va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți prin decizia Consiliului de Supraveghere la data de 21.10.2021 să audităm situațiile financiare ale FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2023. Este al doilea an când audităm situațiile financiare încheiate ale **Fondului deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Fond și Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Alte aspecte

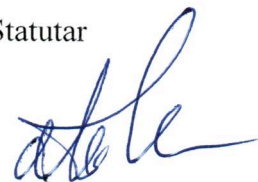
Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu și deținătorilor de unități de fond ai Fondului. Auditul a fost efectuat pentru a putea raporta acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, ne asumăm responsabilitatea doar față de Societate și acționarii acesteia, față de Fond și deținătorii de unități de fond ai acestuia, pentru auditul desfășurat, pentru raportul asupra situațiilor financiare individuale și asupra conformității sau pentru opinia formată.

Data: 25.04.2024

Partenerul de misiune al auditului care a întocmit acest raport al auditorului independent este,

Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare AF1242



pentru și în numele G2 EXPERT S.R.L.

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare FA1152

Adresa auditorului:

G2 EXPERT S.R.L.

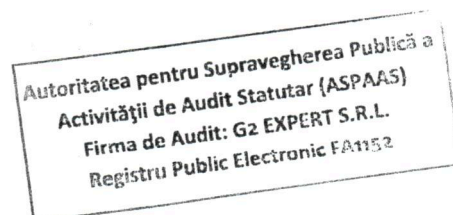
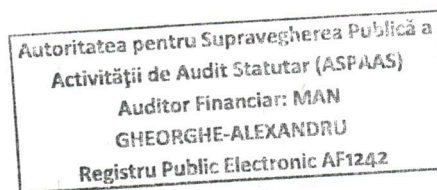
405200 Dej, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18, jud. Cluj, Romania

Nr. ord. Reg. Com.: J12/4477/2008, CUI: 24725081

Telefon: +40 264 214 434

Mobil: +40 744 583 031

Email: office.g500@yahoo.com



**FONDUL DESCHIS DE INVESTITII OTP REAL
ESTATE&CONSTRUCTION**

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**

**Intocmite in conformitate cu Norma nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile
conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor
autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din
Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare**

Cuprins

Raportul auditorului independent	
Situatia profitului sau pierderii	1
Situatia pozitiei financiare	2
Situatia fluxurilor de trezorerie	3
Situatia modificarilor capitalurilor proprii	4
Note la situatiile financiare	5-22

SITUATIA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE SI ALTE ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023***(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)***SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL**

	Nota	2023	2022
Venituri			
Venituri din dividende	5	537,418	465,739
Venituri din dobânzi	6	460,539	452,771
Câștig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justă prin contul de profit si pierdere	7	4,667,408	(10,183,246)
Câștig net/(Pierdere neta) din diferențe de curs valutar	8	(620,969)	1,452,391
Alte venituri financiare		112	494
Cheltuieli			
Comisioane de administrare		(689,528)	(779,437)
Comisioane de custodie și depozitare		(51,862)	(60,748)
Alte cheltuieli operaționale	9	(2,752,746)	(3,360,093)
Profit net/Pierdere neta		1,550,372	(12,012,128)
Total rezultat global aferent perioadei		1,550,372	(12,012,128)

Administrator,
 OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.
 Director General
 Dan Marius Popovici



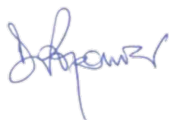
Intocmit,
 Melinte Delia-Stefania
 Imputernicit SC Dema Expert Conta SRL
 Persoana juridica autorizata CECCAR sub
 numarul SE.18810/2024



SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

	Notă	2023	2022
Active			
Numerar și echivalente de numerar	10	2,003,088	8,190,434
Active financiare la valoarea justă prin contul de profit si pierdere	11	35,487,556	27,557,774
Alte active financiare	12	380,811	1,352,870
Total Active		37,871,456	37,101,078
Datorii			
Alte datorii financiare	13	70,755	72,201
Alte datorii nefinanciare	13	29	-
Total datorii		70,784	72,201
Capitaluri proprii			
Capital	14	42,473,814	43,435,084
Prime de emisiune		(4,673,143)	(6,406,206)
Total capitaluri proprii		37,800,671	37,028,877
Total datorii și capitaluri proprii		37,871,455	37,101,078

Administrator,
OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.
Director General
Dan Marius Popovici



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Imputernicit SC Dema Expert Conta SRL
Persoana juridica autorizata CECCAR sub
numarul SE.18810/2024



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	2023	2022
Activitati de exploatare		
Incasari din vanzari de active financiare	45,077,679	76,424,852
Plati pentru achizitii de active financiare	(51,423,821)	(82,903,603)
Incasari din instrumente derivate	2,958,773	1,019,397
Plati din instrumente derivate	(804,934)	(3,796,148)
Dividende incasate	870,357	735,233
Dividende platite	(2,476,984)	(3,105,535)
Dobanzi incasate	1,538,583	1,887,284
Plati furnizori	(749,401)	(854,969)
Plati de taxe si comisioane	(269,255)	(244,934)
Numerar net (utilizat in) / rezultat din activitatea de exploatare	(5,279,003)	(10,838,421)
Activitati de finantare		
Incasari din emisiuni de unitati de fond	7,757,388	13,920,543
Plati pentru rascumparari de unitati de fond	(8,535,865)	(7,607,808)
Numerar net rezultat din activitatea de finantare	(778,477)	6,312,736
Efectele variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului si echivalentelor de numerar	(129,866)	258,205
Cresterea neta de numerar si echivalente de numerar	(6,187,346)	(4,267,480)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	8,190,434	12,457,914
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	2,003,088	8,190,434
Numerarul și echivalentele de numerar cuprind:	2023	2022
Conturi la banci	127,581	612,892
Depozite bancare cu scadenta originala mai mica de 3 luni	1,874,820	7,574,299
Dobanda atasata depozitelor cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	687	3,242
Total numerar si echivalente de numerar	2,003,088	8,190,434

Administrator,
OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.
Director General
Dan Marius Popovici



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Imputernicit SC Dema Expert Conta SRL
Persoana juridica autorizata CECCAR sub
numarul SE.18810/2024



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PRORII
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

	Capital	Rezultat reportat	Prime de emisiune	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	43,435,084	(0)	(6,406,207)	37,028,878
Total rezultat global aferent perioadei:				
Profitul/Pierdere exercițiului financiar	-	1,550,372	-	1,550,372
Transferul rezultatului la prime de emisiune	-	(1,550,372)	1,550,372	-
Total rezultat global aferent perioadei:	-	-	1,550,372	1,550,372
Contribuții de la și distribuiți către deținătorii de unități de fond:				
Subscrieri de unități de fond	9,225,372	-	1,601,040	10,826,412
Răscumpărări de unități de fond	(10,186,642)	-	(1,418,348)	(11,604,990)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond	(961,270)	-	182,692	(778,578)
Sold la 31 decembrie 2023	42,473,814	(0)	(4,673,143)	37,800,671
	Capital	Rezultat reportat	Prime de emisiune	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	37,263,617	(0)	5,464,653	42,728,270
Total rezultat global aferent perioadei:				
Profitul/Pierdere exercițiului financiar	-	(12,012,128)	-	(12,012,128)
Transferul rezultatului la prime de emisiune	-	12,012,128	(12,012,128)	-
Total rezultat global aferent perioadei:	-	-	(12,012,128)	(12,012,128)
Contribuții de la și distribuiți către deținătorii de unități de fond:				
Subscrieri de unități de fond	14,031,297	-	848,667	14,879,964
Răscumpărări de unități de fond	(7,859,830)	-	(707,398)	(8,567,228)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond	6,171,467	-	141,269	6,312,735
Sold la 31 decembrie 2022	43,435,084	(0)	(6,406,207)	37,028,877

Administrator,
OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.
Director General
Dan Marius Popovici



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Imputernicit SC Dema Expert Conta SRL
Persoana juridica autorizata CECCAR sub
numarul SE.18810/2024



1. INFORMATII DESPRE FOND

FDI OTP Real Estate & Construction („Fondul”) a fost lansat în data de 30 august 2018, fiind constituit în conformitate cu prevederile Codului Civil, ale Ordonanței de Urgență nr. 32/2012 privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare și societățile de administrare a investițiilor, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 297/2004 privind piața de capital și ale Regulamentului A.S.F nr. 9/2014 privind autorizarea și funcționarea societăților de administrare a investițiilor, a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare și a depozitarilor organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare.

FDI OTP Real Estate & Construction a fost autorizat de ASF prin Autorizația nr. 206 din data de 13.07.2018, este înregistrat în Registrul ASF cu numărul nr. CSC06FDIR/400109 și are codul LEI (codul unic de identificare al unei entități) 549300ANMHMX25LH2673.

Administrarea Fondului este realizată de OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A., (denumită în continuare „Administratorul”), societate membră a OTP Group, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR05SAIR/400023, autorizată prin Decizia de autorizare CNVM nr. 2620/18.12.2007, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15502/2007, Cod unic de înregistrare 22264941, având sediul în București, Sector 1, Aleea Alexandru nr. 43.

Depozitarul Fondului este Banca Comercială Română S.A., societate înscrisă în Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-008/1999 și autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu nr. PJR10/DEPR/400010 din 04.05.2006.

Auditorul Fondului este G2 Expert S.R.L., CUI 2425081, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/4477/2008.

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 principal în a distribui venituri și în secundar, în creșterea de capital.

Obiectivul investițional pe termen lung al fondului este de a investi într-o manieră echilibrată în valori mobiliare emise de companii care activează în sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare (real estate).

Fondul emite două clase de unități de fond:

1. Clasa L – valoarea unității de fond este denumită în Lei.
2. Clasa E – valoarea unității de fond este denumită în Euro.

Unitățile Fondului pot fi rascumparate oricând, la cererea detinatorului.

2. METODE SI POLITICI CONTABILE MATERIALE

Principalele politici contabile aplicate la întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate în mod constant pentru toate perioadele prezentate, cu excepția cazului în care se prevede altfel.

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Declarație de conformitate

Situatiile financiare ale Fondului au fost întocmite în conformitate cu Norma nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara ("ASF") din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare („Norma ASF 39/2015”). În înțelesul Normei ASF nr.39/2015, Standardele Internationale de Raportare Financiara sunt cele adoptate potrivit procedurii prevazute de Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 ("IFRS"). Situatiile financiare au fost întocmite pe baza costului istoric cu exceptia instrumentelor financiare, care sunt evaluate la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere.

Situatiile financiare de la paginile 1 la 22 au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A in data de 25 aprilie 2024 si au fost semnate in numele acestuia de catre Directorul General.

Evidentele contabile ale Fondului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 au fost tinute in conformitate cu IFRS, in lei.

2.2. Utilizarea estimarilor si judecăților semnificative

Pregatirea situatiilor financiare in conformitate cu IFRS adoptate de Uniunea Europeana presupune utilizarea din partea conducerii Administratorului Fondului a unor estimari, judecati si ipoteze ce afecteaza aplicarea politicilor contabile, precum si valorile raportate ale activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Estimările si ipotezele fundamentale sunt revizuite in mod periodic. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute in perioada in care estimarea este revizuita, daca revizuirea afecteaza doar acea perioada sau în perioada in care estimarea este revizuita si in perioadele viitoare daca revizuirea afecteaza atat perioada curenta cat si perioadele viitoare.

Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost întocmite în baza principiului continuitatii activitatii care presupune faptul ca Fondul își va continua activitatea si în viitorul previzibil.

Administratorul Fondului a efectuat o evaluare a capacitatii Fondului de a-si continua activitatea si considera ca nu va fi afectata continuitatea activitatii acesteia. De asemenea, conducerea nu are cunostinta de incertitudini semnificative care pot pune sub semnul intrebării capacitatea Fondului de a-si continua activitatea.

Valoarea justa a instrumentelor financiare si recunoasterea initiala

Recunoasterea initiala a activelor si datoriilor financiare este facuta la valoarea justa, ulterior aceasta fiind reevaluată la sfarsitul fiecărei luni. Acolo unde valorile juste ale activelor financiare si datoriilor financiare înregistrate in situatia pozitiei financiare nu pot fi obtinute de pe pietele active, ele sunt determinate utilizand alte tehnici de evaluare. Instrumentele financiare la valoarea justa detinute de Fond sunt reprezentate de obligatiuni, actiuni si instrumente financiare derivate, preturile acestora fiind cele disponibile pe pietele reglementate sau determinate prin alte metode de evaluare.

Clasificarea unitatilor de fond emise de catre Fond drept instrumente de capital

Fondul clasifica unitatile de fond emise drept instrumente de capital tinand cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare punctele 32.16 A - B si considera ca unitatile de fond indeplinesc toate conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizeaza periodic clasificarea unitatilor de fond, tinand cont de faptul ca exista diferente între valoarea activului net determinat conform prevederilor prospectului de emisiune si valoarea activului net determinat conform IFRS.

2.3. Conversia in moneda straina

a) Moneda functionala si de prezentare

Administratorul Fondului considera ca moneda functionala, asa cum este definita aceasta de IAS 21 „Efectele variatiei cursului de schimb valutar”, este leul romanesc („LEI” sau „RON”). Situatiile financiare sunt

prezentate în lei, rotunjite la cel mai apropiat leu, moneda pe care Administratorul Fondului a ales-o ca moneda de prezentare.

b) Conversii valutare

Tranzactiile in valuta sunt initial inregistrate la rata de schimb a monedei functionale la data tranzactiei. Activele si datoriile monetare denumite in valuta sunt reconvertite in moneda functionala la rata de schimb a monedei functionale valabila la data de raportare. Castigul sau pierderea din tranzactiile valutare provenite din instrumentele financiare clasificate in categoria active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere sunt incluse in situatia profitului sau pierderii.

Elementele nemonetare care sunt masurate la costul istoric in valuta sunt transformate utilizand ratele de schimb la datele tranzactiilor initiale. Elementele nemonetare masurate la valoarea justa in valuta sunt transformate utilizand rata de schimb valabila la data la care a fost determinata valoarea justa.

Cursurile de schimb ale principalelor monede straine au fost:

Valuta	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	Variatie
Euro (EUR)	4.9746	4.9474	0.55%
Dolar american (USD)	4.4958	4.6346	-2.99%
Lira sterlina (GBP)	5.7225	5.5878	2.41%
Franc elvetian (CHF)	5.3666	5.0289	6.72%

Diferentele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului si echivalentelor de numerar si a activelor financiare evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere sunt raportate in cadrul Situatiei contului de profit si pierdere si alte elemente ale rezultatului global ca parte a castigului sau pierderii inregistrate in „Castig net/(Pierdere neta) din diferente de curs valutar”.

2.4. Prezentarea situatiilor financiare

Situatiile financiare sunt prezentate in conformitate cu cerintele IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare”. Fondul a adoptat o prezentare bazata pe lichiditate în cadrul Pozitiei financiare si o prezentare a veniturilor si cheltuielilor în functie de natura lor în Situatia profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt mai relevante decât alte metode care ar fi fost permise de IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”.

2.5. Standarde emise care au intrat in vigoare si/sau care vor intra in vigoare incepand cu exercitiile viitoare

a) Standarde si interpretari noi care au intrat in vigoare

Politicele contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Fond la 1 ianuarie 2023:

- **IFRS 17: Contracte de asigurare**
- **IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică 2: Prezentarea politicilor contabile (amendamente)**

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele oferă îndrumări cu privire la aplicarea raționamentelor de materialitate cu privire la cerințele de prezentare a politicilor contabile. În special, modificările la IAS 1 înlocuiesc cerința de a prezenta politici contabile „semnificative” cu o cerință de a prezenta politici contabile „materiale”. De asemenea, în Declarația practică sunt adăugate îndrumări și exemple ilustrative pentru a ajuta la aplicarea conceptului de materialitate atunci când se fac raționamente cu privire la politicile contabile de prezentat. Fondul a prezentat politicile contabile în conformitate cu acest standard.

- **IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: definiția estimărilor contabile (amendamente)**

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după începutul perioadei respective. Modificările introduc o definiție a estimărilor contabile și anume valorile monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a erorii perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică ce sunt modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecții de erori.

- **IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (amendamente)**
 - i) **IAS 12 Impozitul pe profit: reforma fiscală internațională – modelul de reguli din pilonul doi (modificări)**

Modificările nu au avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Fondului.

b) Standarde emise dar care nu sunt inca în vigoare și nu au fost adoptate anticipat

Un numar de standarde noi, amendamente și interpretări ale standardelor nu sunt încă în vigoare la data situațiilor financiare și nu au fost aplicate în întocmirea acestor situații financiare:

- i) IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)
- ii) IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria care decurge din contractul de leasing în cadrul unei vânzări și leaseback (modificări).
- iii) IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea informațiilor privind instrumentele financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente)
- iv) IAS 21 – Efectele modificărilor cursurilor de schimb - Lipsa interschimbabilității (amendamente)
- v) IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 – Investiții în asociații și asocieri în participație - Vânzarea sau aportul de active între un investitor și entitatea sa (amendamente).

2.6. Numerar, echivalente de numerar și depozite

Numerarul și echivalentele de numerar incluse în situațiile financiare sunt reprezentate de conturile curente la bănci și depozitele constituite la bănci cu scadența inițială mai mică de 3 luni.

La întocmirea situației fluxurilor de trezorerie, s-au considerat ca numerar și echivalente de numerar conturile curente la bănci și depozitele (inclusiv dobânzile aferente) cu o scadență inițială mai mică de 3 luni.

Depozitele bancare cu scadența mai mare de 3 luni nu reprezintă numerar și echivalente de numerar.

Numerarul și echivalentele de numerar, conturile curente la bănci și depozitele constituite la bănci sunt recunoscute la cost amortizat și sunt clasificate în stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9.

2.7. Active și datorii financiare

a) Clasificare

Conform IFRS 9 „Instrumente financiare”, Fondul clasifică instrumentele financiare deținute în următoarele categorii, în funcție de caracteristicile fluxului lor de numerar, precum și de modelul de afaceri pentru care au fost dobândite:

Active financiare evaluate la cost amortizat

Un activ financiar este evaluat la cost amortizat dacă îndeplinește ambele condiții prezentate mai jos și nu este desemnat ca fiind evaluat la valoarea justă prin profit sau pierdere:

- este detinut în cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este pastrarea activelor pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale; si
- conditiile sale contractuale genereaza, la anumite date, fluxuri de trezorerie care sunt numai plati ale principalului si dobanzii aferente sumei principale scadente.

Fondul include in aceasta categorie numerarul, echivalentele de numerar si creante financiare pe termen scurt.

Active financiare la valoare justa prin profit sau pierdere

Toate activele financiare care nu sunt clasificate ca fiind evaluate la costul amortizat sau la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global, vor fi evaluate la valoare justa prin profit sau pierdere.

Instrumentele financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere detinute de Fond sunt reprezentate de obligatiuni, actiuni si instrumente financiare derivate.

Preturile obligatiunilor sunt disponibile pe pietele reglementate sau determinate prin alte metode de evaluare (detalierea metodelor este prezentata in nota 4).

Preturile actiunilor sunt cele disponibile pe pietele reglementate sau confirmate de intermediari.

La 31 decembrie 2023 si la 31 decembrie 2022 Fondul nu detine active financiare clasificate in categoria *Active financiare la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global*.

Datorii financiare

Datorii financiare evaluate la cost amortizat

Aceasta categorie cuprinde toate datoriile financiare, altele decat cele la valoare justa prin profit sau pierdere. In aceasta categorie Fondul include alte datorii pe termen scurt si anume: datorii catre depozitarul si administratorul Fondului, si alte datorii estimate.

b) Recunoastere

Activele si datoriile sunt recunoscute la data la care Fondul devine parte contractuala la conditiile respectivului instrument. Activele si datoriile financiare sunt masurate la momentul recunoasterii initiale la valoare justa.

c) Compensari

Activele si datoriile financiare sunt compensate, iar rezultatul net este prezentat în situatia pozitiei financiare doar atunci cand exista un drept legal de compensare si daca exista intentia decontarii lor pe o baza neta sau daca se intentioneaza realizarea activului si stingerea datoriei în mod simultan. Veniturile si cheltuielile sunt prezentate net numai atunci cand este permis de standardele contabile, sau pentru profitul si pierderea rezultate dintr-un grup de tranzactii similare cum ar fi cele din activitatea de tranzactionare a Fondului.

d) Evaluarea la cost amortizat

Costul amortizat al unui activ sau datorii financiare reprezinta valoarea la care activul sau datoria financiara este masurata dupa recunoasterea initiala, mai putin platile de principal, la care se adauga sau din care se scade amortizarea cumulata pana la momentul respectiv folosind metoda dobanzii efective, mai putin reducerile aferente pierderilor din depreciere.

e) Derecunoasterea

Fondul derecunoaste un activ financiar atunci cand drepturile de a primi fluxuri de numerar din acel activ financiar expira, sau atunci cand Fondul a transferat drepturile de a primi fluxurile de numerar contractuale aferente acelui activ financiar într-o tranzactie în care a transferat în mod semnificativ toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate.

Fondul derecunoaste o datorie financiara atunci cand s-au încheiat obligatiile contractuale sau atunci cand obligatiile contractuale sunt anulate sau expira.

f) Deprecierea

Pentru instrumentele de datorie masurate la cost amortizat, Fondul masoara riscul de credit prin calculul pierderilor de credit asteptate (ECL) ce reprezinta produsul dintre PD (probabilitatea de neindeplinire a obligatiilor), LGD (pierderi in caz de neindeplinire a obligatiilor) si rata de discountare (rata dobanzii efective), tinand cont de durata de viata ramasa a obligatiei.

Probabilitatea de neindeplinire a obligatiilor este alocata tinand cont de rating-ul contrapartidei, iar pierderea in caz de neindeplinire a obligatiilor este estimata considerand o analiza la nivelul pietei a procentelor folosite pentru aceste tipuri de instrumente.

Pentru instrumentele de datorie cu venit fix si pentru cele de tipul depozitelor detinute la banci Fondul considera sumele rezultate din calcul ca fiind nemateriale.

2.8. Alte active financiare si alte datorii financiare si nefinanciare

Alte active si datorii financiare sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective, minus orice pierderi din depreciere.

Alte active financiare sunt reprezentate de dividende de incasat si marja pentru instrumentele financiare derivate.

Datoriile financiare sunt reprezentate de datoriile aferente serviciilor de administrare, serviciilor de depozitare si custodie, datoriile cu privire la auditul financiar precum si datorii privind comisioanele datorate tertilor si ASF. Datoriile nefinanciare sunt reprezentate de impozitul retinut la sursa pentru tranzactiile cu intrumente financiare.

Fondul derecunoaste o datorie financiara cand obligatia aferenta datoriei este stinsa, anulata sau expirata.

2.9. Capital

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital cand:

- 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 includ 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 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.

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.

2.10. Venituri si cheltuieli din dobanzi

Veniturile si cheltuielile din dobanzi sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii pentru toate instrumentele financiare purtatoare de dobanda utilizand metoda ratei dobanzii efective. Rata dobanzii efective reprezinta rata care actualizează plățile și încasările in numerar preconizate în viitor pe durata de viață așteptată a activului sau datoriei financiare (sau, acolo unde este cazul, pe o durată mai scurtă) la valoarea contabilă a activului sau datoriei financiare.

2.11. Venituri din dividende

Venitul din dividende este recunoscut atunci cand este stabilit dreptul Fondului de a primi aceste dividende.

2.12. Castig net (Pierdere neta) privind activele financiare si datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Acest element include toate modificarile valorii juste a activelor financiare si datoriilor financiare si exclude venitul din dobanzi. Castigul realizat din instrumentele financiare la valoare justa prin contul de profit si pierdere este calculat folosind metoda FIFO ("primul intrat - primul iese").

2.13. Cheltuieli cu comisioanele si onorariile

Cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajament.

Principalele cheltuieli ale Fondului sunt reprezentate de comisionul de administrare, comisioanele de custodie si depozitare si onorariile de audit. Comisionul de administrare este calculat conform procentului inclus in Prospectul de emisiune al Fondului in timp ce comisionul de custodie este calculat conform procentului inclus in contractul de custodie.

3. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

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 profesioniste a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat.

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

- Riscul de piata (care include riscul ratei dobanzii, riscul valutar si riscul de pret);
- Riscului de lichiditate;
- Riscului de credit aferente activelor si datoriilor financiare pe care le detine;
- Riscul concentrarii (al diversificarii) este asociat cu detinerea unei singure valori mobiliare sau a unor instrumente financiare dintr-un singur sector economic.
- Riscului operational ce reprezinta 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.
- Riscul climatic. Schimbările climatice, precum și declinul și degradarea naturii pot afecta funcționarea pe termen lung a Fondului. Riscurile legate de schimbările climatice au impact asupra unor indicatori macroeconomici precum inflația, creșterea economică, stabilitatea financiară și transmisia politicii monetare. Acestea afectează, de asemenea, valoarea și profilul de risc ale activelor din bilanțul societății și a entităților administrate. Fondul consideră riscurile de sustenabilitate, inclusiv riscurile climatice ca fiind factori ai riscurilor existente deja și luate în calcul în cadrul proceselor interne de management al riscurilor. Fondul își revizuieste în mod constant politicile și procesele referitoare la calitatea și fiabilitatea datelor utilizate și pentru a determina modalitatea în care riscurile de sustenabilitate sunt integrate în procesele existente pentru: activitatea de analiză, decizii de investiții, administrarea portofoliului, managementul și controlul riscurilor, funcția de conformitate, etc. O importanță deosebită este acordată includerii riscurilor de sustenabilitate în planurile de continuare a activității. Aspectele legate de clima pot afecta evaluarea la valoarea justă a activelor și datoriilor din situațiile financiare. De exemplu, punctele de vedere ale participanților la piața financiară cu privire la legislația potențială privind clima ar putea afecta valoarea justă a unui activ al 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 investitional 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 investitoriale privind Fondul se pot structura astfel:

- restricții legislative - sunt cele definite prin cadrul legislativ în vigoare, procedura de control al 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 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 deficientele in procesul de administrare a riscurilor Fondului, cu o indicatie de propuneri de imbunatatire si
- c. daca masurile de remediere corespunzatoare au fost luate.

Riscul de piata

(i) Riscul de pret

Riscul de pret este riscul unor modificari nefavorabile ale valorilor juste ale instrumentelor de natura capitalului propriu detinute de Fond in urma modificarii valorii juste a acestora ca urmare a unor factori obiectivi (performantele economice) sau subiectivi (optimismul/pesimismul investitorilor). Expunerea la riscul de pret provine din investitiile Fondului in actiuni.

Activele financiare supuse riscului de pret sunt urmatoarele:

	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
Actiuni	33,150,955	24,877,157

O modificare de +/- 10% a valorii unitare a activului net si a cotațiilor acestora ar putea avea un impact in rezultatul Fondului, respectiv in activul net al acestuia de aproximativ +/- 3.315.095 la 31 decembrie 2023 si de aproximativ +/- 2.487.716 la 31 decembrie 2022.

(ii) Riscul de rata a dobanzii

Riscul ratei dobanzii provine din posibilitatea ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare generate de instrumentele financiare sa fluctueze in urma modificarii ratei dobanzii de piata.

Expunerea la riscul ratei dobanzii provine din investitiile in instrumente financiare de datorie purtatoare de dobanda si din numerar si echivalente de numerar.

Indicatorul calculat de catre departamentul de administrare al riscului pentru evaluarea riscului ratei dobanzii este Modified duration.

Actiunile listate au fost incluse in categoria instrumentelor nepurtatoare de dobanda. Tot in aceasta categorie sunt incluse si alte datorii si cheltuieli estimate catre furnizori.

In tabelul urmat este analizata expunerea Fondului la riscul ratei dobanzii. Activele si datoriile Fondului sunt clasificate in functie de cea mai apropiata data dintre data modificarii pretului sau data maturitatii:

31 decembrie 2023	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	-	-	-	2,003,088
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	239,558	212,053	1,884,990	33,150,955	35,487,556
Alte active	81,333	299,478	-	-	380,811
TOTAL	2,323,979	511,531	1,884,990	33,150,955	37,871,456
Datorii financiare					
Alte datorii financiare	-	-	-	(70,755)	(70,755)
Total diferenta senzitivitate dobanda	2,323,979	511,531	1,884,990	33,080,199	37,800,700

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023***(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)*

31 decembrie 2022	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8,190,434	-	-	-	8,190,434
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	(220,038)	860,687	2,039,968	24,877,157	27,557,774
Alte active	1,352,870	-	-	-	1,352,870
TOTAL	9,323,266	860,687	2,039,968	24,877,157	37,101,078
Datorii financiare					
Alte datorii financiare	-	-	-	(72,201)	(72,201)
Total diferenta senzitivitate dobanda	9,323,266	860,687	2,039,968	24,804,957	37,028,877

Variatia +/- cu 50 de puncte de baza a valorii ratei dobandii poate genera o variatie +/- a veniturilor din dobanzi aferente obligatiunilor si implicit a profitului sau pierderii Fondului cu 20.077 lei la 31 decembrie 2023 si cu 31.867 lei la 31 decembrie 2022.

(iii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul ca valoarea justa sau fluxurile viitoare de trezorerie ale unui instrument financiar sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de schimb valutar. Fondul detine investitii financiare, disponibil in conturi curente, depozite si alte active si datorii, denominate in EUR, USD sau GBP. Astfel, valoarea activelor Fondului poate fi afectata favorabil sau nefavorabil de fluctuatii ale cursurilor de schimb si, prin urmare, Fondul va fi inevitabil supus riscului valutar.

Expunerea activelor si datoriilor pe valute este prezentata in tabelul urmator:

31 decembrie 2023	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	1,892,205	33,294	72,700	4,888
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	35,487,556	157,800	25,570,484	9,759,273	-
Alte active financiare	380,811	-	81,333	299,478	-
TOTAL	37,871,456	2,050,005	25,685,111	10,131,452	4,888
Datorii financiare					
Alte datorii financiare	70,755	53,441	318	16,996	-
Pozitie valutara neta	37,800,700	1,996,565	25,684,792	10,114,455	4,888

31 decembrie 2022	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8,190,434	7,422,171	136,633	626,797	4,832
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	27,557,774	216,000	19,721,610	7,620,164	-
Alte active financiare	1,352,870	-	64,797	1,288,073	-
TOTAL	37,101,078	7,638,171	19,923,040	9,535,034	4,832
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	72,201	50,574	363	21,263	-
Pozitie valutara neta	37,028,877	7,587,597	19,922,677	9,513,771	4,832

Impactul net asupra capitalului propriu si a profitului si pierderii a unei modificari de $\pm 2,5\%$ a cursului de schimb LEI/EUR, LEI/USD si LEI/GBP la 31 decembrie 2023, toate celelalte variabile ramanand constante, este de ± 895.103 lei (± 736.032 lei la 31 decembrie 2022).

Riscul de credit

Risc de credit este riscul actual sau viitor de afectare negativa a profiturilor si capitalului ca urmare a neindeplinirii de catre debitor a obligatiilor contractuale.

Fondul este expus la riscul aparitiei unor pierderi legate de credit ca urmare a incapacitatii sau indisponibilitatii unei contrapartide de a-si indeplini obligatiile contractuale. Aceste expuneri de credit exista in cadrul relatiilor de finantare si a altor tipuri de tranzactii.

In tabelul de mai jos este analizata expunerea maxima a Fondului la riscul de credit, care este egala cu valoarea contabila a instrumentului din situatiile financiare.

	31 Decembrie 2023	31 Decembrie 2022
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	8,190,434
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	1,884,990	2,039,968
Total expunere	3,888,079	10,230,402

In 2023 si 2022 nici unul dintre activele financiare ale Fondului nu a fost considerat restant si nu a prezentat indicatori de depreciere.

Concentrarea riscului de credit pe contrapartide pentru numerar, echivalente de numerar si depozite este prezentata in tabelul de mai jos:

Banca emitenta	31 Decembrie 2023	Procent din total expunere	31 Decembrie 2022	Procent din total expunere
OTP Bank Romania	1,410,723	70.43%	2,144,081	26.18%
Banca Comerciala Romana	574,652	28.69%	5,861,954	71.57%
BRD - Groupe Societe Generale	16,544	0.83%	71,786	0.88%
Citi Bank	1,168	0.06%	112,613	1.37%
Total	2,003,088	100%	8,190,434	100%

Concentrarea riscului expunerii pe tari pentru obligatiuni este urmatoarea:

Tara	31 Decembrie 2023	31 Decembrie 2022
Romania	27%	23%
Olanda	73%	59%
Republica Ceha	0%	18%
Total	100%	100%

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul sa intampine dificultati in respectarea obligatiilor asociate cu datoriile financiare care sunt decontate prin livrare de numerar sau a unui alt activ financiar. Expunerea la riscul de lichiditate apare din cauza posibilitatii ca Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023***(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)*

sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat. Fondul este expus in mod regulat rascumprarilor unitatilor sale de fond. Unitatile de fond sunt rascumparabile la alegerea detinatorului pe baza valorii unitare a activului net a Fondului la data rascumpararii, calculata in conformitate cu Prospectul de emisiune.

Conform regulilor ASF, rascumpararile pot fi platite in termen de cel mult 10 zile de la inregistrarea cererii.

Obiectivul investitional al Fondului consta in mobilizarea de resurse financiare in vederea efectuarii de plasamente pe pietele monetare si de capital in conditiile unui grad redus spre mediu de risc asumat.

Pentru datorii financiare grupele de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa intre sfarsitul perioadei de raportare si data scadentei contractuale. In cazul in care contrapartida are posibilitatea alegerii datei la care se plateste suma, datoria este alocata catre termenul cel mai scurt in care Fondul poate avea obligatia de a efectua plata.

Pentru active financiare analiza instrumentelor de datorii evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere pe grupe de scadenta se bazeaza pe data asteptata la care aceste active vor fi realizate. Pentru alte active, analiza pe grupe de scadenta se bazeaza pe perioada ramasa de la sfarsitul perioadei de raportare la data scadentei contractuale sau, daca aceasta este anterioara, la data asteptata la care aceste active vor fi realizate.

31 decembrie 2023	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabilita	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	-	-	-	2,003,088
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	239,558	212,053	1,884,990	33,150,955	35,487,556
Alte active financiare	81,333	299,478	-	-	380,811
TOTAL	2,323,979	511,531	1,884,990	33,150,955	37,871,456
Datorii financiare					
Alte datorii financiare	70,755	-	-	-	70,755
Excedent / (Deficit de lichiditate)	2,253,224	511,531	1,884,990	33,150,955	37,800,700

31 decembrie 2022	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabilita	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8,190,434	-	-	-	8,190,434
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	(220,038)	860,687	2,039,968	24,877,157	27,557,774
Alte active financiare	1,352,870	-	-	-	1,352,870
TOTAL	9,323,266	860,687	2,039,968	24,877,157	37,101,078
Datorii financiare					
Alte datorii financiare	72,201	-	-	-	72,201
Excedent / (Deficit de lichiditate)	9,251,065	860,687	2,039,968	24,877,157	37,028,877

4. VALOAREA JUSTA A INSTRUMENTELOR FINANCIARE

Valoarea justa reprezinta pretul care ar fi primit la vanzarea unui activ sau platit pentru stingerea unei datorii în cadrul unei tranzactii desfasurate în conditii normale între participantii pe piata principala, la data evaluarii, sau în absenta pietei principale, pe cea mai avantajoasa piata la care Fondul are acces la acea data. Un instrument financiar este considerat cotate pe o piata activa daca preturile cotate sunt disponibile imediat.

In cazul in care nu exista un pret cotate pe o piata activa, valoarea lor justa este determinata utilizand tehnici de evaluare care maximizeaza utilizarea de date de intrare observabile relevante si minimizeaza utilizarea datelor de intrare neobservabile. Tehnica de evaluare aleasa incorporeaza toti factorii pe care participantii de pe piata i-ar lua in considerare in stabilirea pretului unei tranzactii. Valorile introduse in aceste modele sunt preluate de pe pietele existente atunci cand este posibil, dar atunci cand acest lucru nu este fezabil, este nevoie de estimari pentru a stabili valorile juste. Modelul ales utilizeaza informatii care reprezinta asteptarile pietei. Activele financiare si datoriile financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere sunt inregistrate in situatia pozitiei financiare la valoarea justa. Toate costurile de tranzactionare ale acestor instrumente sunt recunoscute direct in profit sau pierdere.

Fondul foloseste pentru calculul valorii juste urmatoarea ierarhie de metode:

- Nivelul 1 – Include instrumente cotate pe piete active pentru active sau datorii identice. Preturile cotate trebuie sa fie disponibile imediat si cu o regularitate suficienta, fiind determinate de o piata/index activ, reprezentând tranzactii actuale, efectuate în conditii normale de piata.
- Nivelul 2 – Include instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare, unde toate intrarile importante folosite în modelul de evaluare pot fi observabile pentru un activ sau o datorie, fie direct (ex: preturi), fie indirect (adica derivate din preturi);
- Nivelul 3 – Instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare unde intrarile importante nu sunt observabile pe piata (intrari neobservabile).

Instrumentele financiare la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere

Instrumentele financiare la valoarea justa detinute de Fond sunt reprezentate de obligatiuni, actiuni si instrumente financiare derivate – contracte forward pe cursul de schimb valutar..

Actiunile detinute de Fond sunt cotate pe piete active motiv pentru care sunt clasificate pe Nivel 1 al ierarhiei valorii juste.

Preturile pentru obligatiuni (instrumentele cu venit fix) care nu au pret MID/BVAL mai mare sau egal cu nivelul de relevanta acceptat se obtine prin aplicarea, in ordine enumerate a regulilor de mai jos:

- Pentru obligatiunile care au pret MID/BVAL sub nivelul acceptat, se foloseste pretul MID;
- Pentru obligatiunile care nu au pret MID dar au pret, nu mai vechi de 30 de zile, furnizat de piata reglementata, se foloseste pretul de pe piata reglementata;
- Pentru obligatiunile pentru care niciuna dintre regulile de mai sus nu este respectata dar au pret furnizat de intermediar/emitent, se foloseste in evaluarea valorii juste pretul oferit, dupa caz, de intermediar/emitent;
- Pentru restul obligatiunilor pentru care niciuna dintre regulile de mai sus nu este respectata se foloseste in evaluarea valorii juste pretul obtinut prin modelul matematic agreeat.

Obligatiunile care se bazeaza pe preturile de piata cotate, fara nici o deductie pentru costuri aferente tranzactiei, sunt incluse in nivelul 1 al ierarhiei, cele care se bazeaza pe preturile determinate folosind tehnici de evaluare cu date observabile în piață, respectiv preturi, sunt incluse in nivelul 2 al ierarhiei iar cele determinate prin tehnici de masurare cu date neobservabile, utilizand modelul matematic agreeat, sunt incluse in nivelul 3 al ierarhiei.

Pentru contractele derivate pe curs de schimb, intrările în modele sunt observabile pe piață și, prin urmare, sunt incluse în nivelul 2 al ierarhiei.

Analiza activelor si datoriilor financiare în funcție de ierarhia valorii juste este prezentata in tabelul de mai jos:

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

	31 Decembrie 2023	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	33,150,955	-	-	-	33,150,955
Obligatiuni	1,884,990	-	-	-	1,884,990
Instrumente financiare derivate	-	451,611	-	-	451,611
Total	35,035,945	451,611	-	-	35,487,556
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	-	-	-	2,003,088
Alte active	-	-	380,811	-	380,811
Total	2,003,088	-	-	380,811	2,383,899
Datorii financiare	-	-	70,755	-	70,755
Total	-	-	-	70,755	70,755

	31 Decembrie 2022	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	24,877,157	-	-	-	24,877,157
Obligatiuni	2,039,968	-	-	-	2,039,968
Instrumente financiare derivate	-	640,649	-	-	640,649
Total	26,917,125	640,649	-	-	27,557,774
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	8,190,434	-	-	-	8,190,434
Alte active	-	-	1,352,870	-	1,352,870
Total	8,190,434	-	-	1,352,870	9,543,304
Datorii financiare	-	-	72,201	-	72,201
Total	-	-	-	72,201	72,201

Administratorul Fondului considera ca valorile contabile ale instrumentelor financiare care nu sunt inregistrate in situatiile financiare la valoarea justa aproximeaza valorile juste ale acestora. Aceste instrumente financiare sunt reprezentate de catre conturi curente, depozite bancare pe termen scurt, creante pe termen scurt si datorii pe termen scurt.

5. VENITURI DIN DIVIDENDE

Veniturile din dividende sunt provenite din actiuni detinute in vederea tranzactionarii:

	2023	2022
Dividende aferente activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	537,418	465,739

6. VENITURI DIN DOBANZI

	2023	2022
Venituri din dobânzi aferente depozitelor bancare	127,443	158,725
Venituri din dobânzi aferente titlurilor de stat	54,721	139,906
Venituri din dobânzi aferente obligațiunilor	278,375	154,139
Total	460,539	452,771

7. CASTIG NET/PIERDERE NETA DIN ACTIVE FINANCIARE LA VALOARE JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

	2023	2022
Câștig net/(Pierdere neta) din vânzarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	(146,936)	(550,591)
Câștig net/(Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, din care:	4,814,344	(9,632,655)
Actiuni	3,560,704	(8,686,397)
Obligatiuni	255,882	(476,387)
Titluri de stat	15,703	(2,726)
Contracte forward pe cursul de schimb	982,055	(467,146)
Total	4,667,408	(10,183,246)

8. CASTIG NET/PIERDERE NETA DIN DIFERENTE DE CURS VALUTAR

	2023	2022
Venituri din diferențe de curs valutar	9,606,349	13,644,037
Cheltuieli cu diferențe de curs valutar	(10,227,318)	(12,191,645)
Total	(620,969)	1,452,391

9. ALTE CHELTUIELI OPERATIONALE

	2023	2022
Cheltuieli cu auditul financiar	2,856	2,552
Cheltuieli cu comisioanele datorate ASF	32,412	36,391
Cheltuieli cu comisioanele de tranzacționare	19,741	46,462
Cheltuieli cu comisioanele bancare	1,677	1,891
Cheltuieli poștale	14	272
Alte cheltuieli (Bloomberg si DC)	3,635	3,986
Cheltuieli cu distributia castigurilor	2,692,410	3,268,538
Total	2,752,746	3,360,093

10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul si echivalentele de numerar folosite in situatia fluxurilor de trezorerie sunt reprezentate de conturile curente la banci si depozite bancare cu maturitate contractuala mai mica de 3 luni. Utilizarea acestora de catre Fond nu suporta nici un fel de restrictii.

	2023	2022
Conturi curente la bănci	127,581	612,892
Depozite cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	1,874,820	7,574,299
Dobanda atasata depozitelor cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	687	3,242
Total	2,003,088	8,190,434

11. ACTIVE FINANCIARE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

	2023	2022
Instrumente de natura capitalului propriu, din care:		
Acțiuni	33,150,955	24,877,157
Titluri purtatoare de dobanda, din care:		
Obligațiuni	1,884,990	2,039,968
Instrumente financiare derivate, din care:		
Contracte forward pe cursul de schimb	451,611	640,649
Total	35,487,556	27,557,774

Pentru anul 2022 Fondul a revizuit repartizarea marjelor pentru contractele forward pe cursul de schimb din Nota "Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere" in nota "Alte active financiare".

12. ALTE ACTIVE FINANCIARE

	2023	2022
Dividende si alte drepturi de incasat	81,333	64,797
Marja pentru contracte forward pe cursul de schimb	299,478	1,288,073
Total	380,811	1,352,870

13. ALTE DATORII FINANCIARE SI NEFINANCIARE

	2023	2022
Datorii financiare:	70,755	72,201
Datorii aferente serviciilor de administrare	60,410	61,419
Datorii aferente serviciilor de depozitare si cutodie	4,379	4,746
Datorii aferente serviciilor de audit	2,400	2,400
Datorii privind comisioanele datorate ASF	2,949	2,888
Datorii privind servicii postale	-	4
Datorii privind alte servicii (Bloomberg si DC)	617	743
Datorii nefinanciare:	29	-
Datorii privind impozitul pe venit din tranzactii	29	-
Total	70,784	72,201

14. CAPITAL

Titlurile care atestă participarea Investitorului la activele Fondului sunt Unitățile de Fond. Fondul emite un singur tip de instrumente financiare, respectiv Unități de Fond.

Capitalul Fondului este reprezentat de valoarea echivalenta a unitatilor de fond.

Fondul emite doua clase de unitati de fond: o clasa cu unitati de fond in RON (Clasa L - RON) si o clasa cu unitati de fond in EUR (Clasa E - EUR).

Valoarea nominala a unei unitati de fond din clasa denominata in RON (clasa L) este de 500 (cincisute) lei, iar cea a unei unitati de fond din clasa denominata in EURO (clasa E) este de 100 (unasuta) de euro. Unitatile de fond pot fi cumparate la pretul de emisiune si rascumparate la pretul de rascumparare.

Subscrierea si rascumpararea unitatilor rascumparabile se face la valoarea unitara a activului net (reprezentand activul net al Fondului calculat pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

Autoritatea de Supraveghere Financiara, impartit la numarul de unitati aflate in circulatie) de la data tranzactiei.

La sfarsitul perioadei analizate si a celei precedente, structura capitalului social este urmatoarea:

	2023			2022		
	Număr investitori	Număr unități de fond	Valoarea (RON)	Număr investitori	Număr unități de fond	Valoarea (RON)
CLASA L	454	64,420	32,209,881	456	59,882	29,941,248
Persoane fizice	448	48,399		449	46,066	
Persoane juridice	6	16,020		7	13,816	
CLASA E	141	20,854	10,263,933	148	27,389	13,493,836
Persoane fizice	141	20,854		148	27,389	
Persoane juridice	0	-		0	-	
TOTAL	595	85,273	42,473,814	604	87,271	43,435,084

Activul net conform Regulamentului 9/2014 este diferit de activul net conform IFRS datorita cerintelor diferite privind evaluarea instrumentelor financiare. Activul net evaluat pe baza legislatiei in vigoare emisa de ASF, presupune ca pentru instrumentele financiare cu venit fix pentru care nu exista cotație relevanta MID publicata de Bloomberg si nici cotații tip BID sa se utilizeze metoda costului amortizat in timp ce activul net conform IFRS presupune pentru respectivele instrumente, determinarea valorii juste conform tehnicilor de evaluare consacrate la nivel international.

La 31 decembrie 2023 si la 31 decembrie 2022 nu exista nici o diferenta intre valoarea activului net calculata conform IFRS si valoarea activului net calculata conform cerintelor Regulamentului 9 /2014.

Valorile activelor nete unitare si totale sunt prezentate mai jos:

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Activ net - Clasa L	28,536,272	25,385,613
VUAN - Clasa L	442.9739	423.9238
Activ net - Clasa E (in RON)	9,264,399	11,643,264
VUAN - Clasa E (in RON)	444.2569	425.1105

15. PARTI AFILIATE

Fondul este administrat de OTP Asset Management Romania SAI S.A. Administratorul Fondului face parte din Grupul OTP Bank. Partile afiliate ale fondului sunt Administratorul, Fondurile administrate de Administrator si OTP Bank.

Soldurile Fondului in relatia cu OTP Bank sunt prezentate in nota 3.

Tranzacțiile derulate între Fond și Administrator au fost următoarele:

	2023	2022
<i>Comision administrare</i>		
OTP Asset Management România SAI S.A.	689,528	779,437

Soldurile rezultate din tranzacțiile derulate între Fond și Administrator au fost următoarele:

	2023	2022
<i>Datorii comerciale</i>		
OTP Asset Management România SAI S.A.	60,410	61,419

16. EVENIMENTE ULTERIOARE

Un eveniment important de mentionat este decizia Grupului OTP de a vinde operatiunile grupului din Romania, inclusiv societatea OTP Asset Management Romania SAI SA, Administratorul Fondului.

In data de 9 Februarie 2024 Grupul OTP a semnat cu Banca Transilvania contractul de vânzare a acțiunilor deținute în cadrul grupului OTP Bank România (inclusiv OTP Consulting România, OTP Leasing România, OTP Asset Management România SAI SA, OTP Factoring România, OTP Advisors România, Fundația OTP Bank România).

Următorul pas în procesul de vânzare este obținerea aprobărilor aferente de la autoritățile de reglementare bancară și antitrust.

Prin urmare, finalizarea tranzacției este de așteptat să aibă loc în următoarele luni, sub rezerva aprobărilor menționate mai sus, succedată de o etapă de integrare.

Nu sunt identificate alte evenimente ulterioare care sa afecteze semnificativ activitatea Fondului.

Administrator,
OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.
Director General
Dan Marius Popovici



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Imputernicit SC Dema Expert Conta SRL
Persoana juridica autorizata CECCAR sub
numarul SE.18810/2024



ROPCAN202-V2

A22-D52

13.07.2018

Judetul

FDI OTP Real Estate&Construction

Judetul

Adresa : Localitate Bucuresti,

Sector 1 Str. Aleea Alexandru, Nr.

Bl. Sc. Ap.

Telefon +40755.100.305 Fax +4031 3085555

Numar din registrul comertului

Persoana responsabila: Melinte Delia-~~?~~ Functie: Expert Contabil

Persoana autorizata: Popovici Dan Ma Functie: Director General

Administat de OTP Asset Management Romania S.A.I. SA

Raport conform cu Instrucțiunea ASF nr.1/2016, Norma A.S.F. nr.39/2015

Forma de proprietate Privata

Activitate preponderanta (denumita clasa CAEN):

Cod clasa CAEN

Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

SITUAȚIA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR

la data de 31.12.2023

- 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	63,651,061.00	62,954,186.00
1. Venituri din imobilizări financiare (ct. 761)	02	465,739.00	537,418.00
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	19,828.00	21,526.00
5. Venituri din dobânzi (ct. 766)	06	452,771.00	460,539.00
6. Alte venituri financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 762, 765, 767, 768)	07	62,712,723.00	61,934,703.00
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	75,663,189.00	61,403,814.00
9. Cheltuieli privind investițiile financiare cedate (ct. 664)	11	570,419.00	168,462.00
10. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	12		
11. Alte cheltuieli financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 661, 665, 667, 668)	13	74,161,030.00	60,433,625.00
12. Cheltuieli privind comisioanele, onorariile și cotizațiile (ct. 622)	14	929,576.00	800,036.00
13. Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate (ct. 627)	15	1,892.00	1,677.00

14. Cheltuieli privind alte servicii executate de terți (ct. 623, 628)	16	272.00	14.00
15. Cheltuieli cu taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635)	17		
16. Alte cheltuieli din activitatea curentă (ct. 654, 658)	18		
C. REZULTAT DIN ACTIVITATEA CURENTA	19	X	X
- profit (rd. 01 - 10)	19.1	0.00	1,550,372.00
- pierdere (rd. 10 - 01)	19.2	12,012,128.00	0.00
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	63,651,061.00	62,954,186.00
20. TOTAL CHELTUIELI (rd. 10 + 21)	24	75,663,189.00	61,403,814.00
E. REZULTATUL EXERCIȚIULUI	25	X	X
- profit (rd. 23 - 24)	26	0.00	1,550,372.00
- pierdere (rd. 24 - 23)	27	12,012,128.00	0.00

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS

Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

SC Dema Expert Conta SRL prin Melinte Delia-Stefania

Imputernicit persoana juridica autorizata CECCAR

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

SE.18810



ROPC A21-F70

13.07.2018
 Judetul
 FDI OTP Real Estate&Construction
 Judetul
 Adresa : Localitate Bucuresti,
 Sector 1 Str. Aleea Alexandru, Nr. 43
 Bl. Sc. Ap.
 Telefon +40755.100.305 Fax +4031 3085555
 Numar din registrul comertului
 Persoana responsabila: Melinte Delia-Stefania
 Persoana autorizata: Popovici Dan Marius
 Administrat de OTP Asset Management Romania S.A.I. SA

Raport conform cu Instrucțiunea ASF nr.1/2016, Norma A.S.F. nr.39/2015
 Forma de proprietate Privata
 Activitate preponderanta (denumita clasa CAEN):

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

Functie: Expert Contabil
 Functie: Director General

BILANTla data de **31.12.2023**

- 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	0
4	2. Creanțe imobilizate (ct. 267)	(ct. 267)	R02	0	0
5	TOTAL: (rd. 01 la 02)		R03	0	0
6	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 03)		R04	0	0
7	B. ACTIVE CIRCULANTE		X	X	X
8	I. CREANȚE		X	X	X
9	1. Creanțe	(ct. 409+411+413)	R05	0	0
10	2. Decontări cu investitorii	(ct. 452)	R06	0	0
11	3. Alte creanțe (ct. 446*+461+473*+5187)	(ct. 446*+461+473*+5187)	R07	68,040	82,020
12	TOTAL: (rd. 05 la 07)		R08	68,040	82,020
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	28,845,847	35,787,035
15	TOTAL: (rd. 09)		R10	28,845,847	35,787,035
16	IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	(ct.5112+5121+5124+5125+5311+5314)	R11	8,187,191	2,002,401
17	ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 08+10+11)		R12	37,101,078	37,871,456
18	C. CHELTUIELI ÎN AVANS	(ct. 471)	R13	0	0
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	0
21	2. Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R15	69,313	67,807
22	3. Efecte de plătit	(ct. 403)	R16	0	0

23	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R17	0	0
24	5.Alte datorii (ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+192+5198+5186)	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	R18	2,888	2,978
25	TOTAL: (rd. 14 la 18)		R19	72,201	70,784
26	E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.12+13-19-28)		R20	37,028,877	37,800,671
27	F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+20)		R21	37,028,877	37,800,671
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	0
30	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R23	0	0
31	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R24	0	0
32	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R25	0	0
33	5.Alte datorii	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	R26	0	0
34	TOTAL: (rd. 22 la 26)		R27	0	0
35	H. VENITURI ÎN AVANS	(ct.472)	R28	0	0
36	I. CAPITAL ȘI REZERVE		X	X	X
37	I. CAPITAL (rd. 30)		R29	43,435,084	42,473,814
38	- capital privind unitățile de fond la valoare nominală	(ct. 1017)	R30	43,435,084	42,473,814
39	II. PRIME DE EMISIUNE (rd. 32)		R31	-6,406,207	-4,673,143
40	- prime de emisiune- aferente unităților de fond	(ct. 1045)	R32	-6,406,207	-4,673,143
41	III. REZERVE (rd. 34)		R33	0	0
42	1. Rezerve	(ct. 106)	R34	0	0
43	IV. REZULTATUL REPORTAT	(ct. 117)	X	X	X
44	Sold C		R35	0	0
45	Sold D		R36	0	0
46	V. REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	(ct. 121)	X	X	X
47	Sold C		R37	0	1,550,372
48	Sold D		R38	12,012,128	0
49	Repartizarea rezultatului exercițiului	(ct. 129)	R39	-12,012,128	1,550,372
50	TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd.29+31+33+35-36+37-38-39)		R40	37,028,877	37,800,671

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS

Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

SC Dema Expert Conta SRL prin Melinte Delia-Stefania
Imputernicit persoana juridica autorizata CECCAR

SE.18810

