

RAPORT PRIVIND ACTIVITATEA IN ANUL 2023
AL FONDULUI DESCHIS DE INVESTITII OTP REAL ESTATE &
CONSTRUCTION



**Raport privind activitatea
Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction
la 31.12.2023**

Raportul prezintă informații despre Fondul Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction și evoluția acestuia în anul 2023.

Informații despre Fond

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

Prin Autorizația ASF nr. 70 din data de 30.04.2020, s-a autorizat transformarea fondului deschis de investiții **OTP Real Estate & Construction** dintr-un fond de investiții cu o singură clasă de unități de fond într-un fond deschis de investiții având două clase de unități de fond: **clasa L și clasa E**.

Informații despre Administratorul Fondului

Administratorul fondului este OTP Asset Management România SAI SA, societate de administrare a investițiilor autorizată de CNVM prin Decizia nr. 2620/18.12.2007, având numărul de înregistrare în Registrul CNVM PJR05SAIR/400023/18.12.2008, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/15502/15.08.2007, Cod Unic de Înregistrare nr. 22264941, cu sediul în București, Aleea Alexandru nr. 43, sector 1.

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

OTP Asset Management România SAI SA în anul 2023

OTP Asset Management România SAI S.A. este membră a OTP Group și a fost fondată în anul 2007, iar în prezent se află în topul celor mai importanți administratori de fonduri de investiții din România. Acționarul său majoritar, OTP Fund Management, este lider de piață în Ungaria, cu o experiență de peste 25 de ani în administrarea fondurilor de investiții.

OTP Asset Management România SAI S.A. se poziționează pe piață locală ca o companie inovatoare, dinamică, orientată către performanță. Compania are ca obiectiv satisfacerea nevoilor clienților, oferindu-le acestora produse de înaltă calitate și servicii de excelență privind investițiile. Clasată pe locul al 6-lea pe piața locală, compania are active în administrare de 534 milioane RON la finalul anului 2023, și deservește un număr de 14314 investitori. Compania administrează în total 11 fonduri deschise de investiții, oferind clienților posibilitatea de a accesa fonduri de investiții cu componentă de acțiuni, prin OTP Expert, OTP AvantisRO, OTP Innovation, OTP Global Mix, OTP Premium Return și OTP Dinamic, cu focus pe sectorul imobiliar prin OTP Real Estate & Construction, dar și investiții în titluri de stat și obligațiuni, prin intermediul OTP Obligațiuni, OTP Euro Bond, OTP Dollar Bond și OTP ComodisRO. Fondurile cu componentă de acțiuni sunt disponibile clienților atât în lei, cât și în euro, prin clase special dedicate.

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

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

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

Modificări aduse documentelor fondului în perioada analizată

Documentele FDI OTP Real Estate & Construction au fost modificate de 2 ori în perioada analizată.

- Documentul privind informațiile cheie destinate investitorilor(DICI), a fost înlocuit începând cu data de 01.01.2023 de documentul cu informații esențiale, în conformitate cu prevederile aplicabile legale în vigoare. Documentele fondului au fost actualizate în consens. DIE și documentele fondului actualizate au fost publicate pe site-ul societății și în ziarul Bursa în data de 03.01.2023, fiind notificate ASF prin adresele nr. 3/03.01.2023 și nr. 5/04.01.2023.
- Documentul privind informațiile cheie destinate investitorilor(DICI) completat, în secțiunea Alte informații relevante, cu linkul unde se regăsesc calculele scenariilor de performanță anterioare, a fost publicat pe site-ul societății și în ziarul Bursa în data de 08.03.2024, fiind notificat ASF prin adresa nr. 44 din data de 08.03.2023.
- Modificările aduse documentelor FDI OTP Real Estate & Construction în conformitate cu autorizația ASF nr. 116 din data de 01.09.2023 au fost următoarele:

A. Peste tot în cuprinsul documentelor se modifică

- numărul de telefon al societății de administrare a investițiilor OTP Asset Management România S.A.I. S.A., telefon: +4037 291 56 08

- adresa sediului social al Depozitarului - BANCA COMERCIALA ROMANA S.A., cu sediul în București, Calea Plevnei, nr. 159, Business Garden Bucharest, Clădirea A, Etaj 6, sector 6

- **Comisiunile maxime aferente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare pastrate în sistemul de depozitare BNR SAFIR**

a) Comision de administrare centralizată: maxim 0.10 %/ an aplicat la valoarea medie lunară a portofoliului de instrumente financiare aflate în custodie;

b) Comision pentru decontarea tranzacțiilor de tip DVP/transferuri fără plată/REPO: maxim 25 RON /tranzacție decontată + comision SAFIR – conform Politicii de comisionare așa cum este această publicată pe site-ul BNR;

c) Comision servicii conexe : - Evenimente corporative (ex. Cupon, maturitate): maxim 25 RON/ eveniment ;

- Procesare operațiuni garanții: maxim 100 RON/ operațiune;

d) Comision de intermediere pe Piața Primară: maxim 0.1% din valoarea adjudecată.

B. În cadrul prospectelor de Emisiune ale FDI administrate, pe prima pagină se înlocuiește DICI cu DIE.

C. În cadrul prospectelor de Emisiune ale FDI administrate, capitolul V. Informații cu privire la emiterea, vânzarea, răscumpărarea și anularea unităților de fond, alineatul 9 va avea următorul conținut:

În activitatea zilnică nu se înregistrează operațiuni de subscriere și/sau răscumpărare a titlurilor de participare în zilele calendaristice nelucrătoare (sambata și duminică) și în zilele de sărbători legale declarate zile nelucrătoare. În aceste zile nu se publică valoarea zilnică a unității de fond(VUAN).

D. În cadrul prospectelor de Emisiune ale FDI administrate, capitolul IX. REGIMUL FISCAL

Va avea următorul conținut:

Câștigul / pierderea rezultată ca urmare a răscumpărării unităților de fond se calculează și impozitează în conformitate cu legislația aplicabilă în vigoare la data răscumpărării.

În cazul existenței unor alte taxe și/sau impozite datorate de Fond, taxe sau impozite reglementate prin dispoziții legale adoptate ulterior aprobării prezentului document, acestea se vor plăti conform legii.

Detalii despre regimul fiscal aplicabil unităților de fond pot fi găsite pe site-ul societății [www.otpfonduri.ro](https://otpfonduri.ro) la adresa: <https://otpfonduri.ro/impozitare/>

E. Modificarea Contractului pentru prestarea serviciilor de custodie încheiat de OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SAI SA cu depozitarul Fondurilor deschise de investiții, BANCA COMERCIALA ROMANA S.A, în ceea ce privește modificarea comisioanelor serviciilor de custodie pentru instrumente financiare pastrate în sistemul de depozitare BNR SAFIR.

Modificările au intrat în vigoare în data de 17.09.2023.

Informații despre Depozitarul Fondului

Depozitarul fondului este BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, cu sediul în București, Calea Plevnei, nr. 159, Business Garden Bucharest, Clădirea A, Etaj 6, sector 6, înmatriculată la ORC sub nr. J40/90/23.01.1991, Cod Unic de Înregistrare R361757, înscrisă în Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-008/1999, înscrisă în Registrul ASF sub nr. PJR10/DEPR/400010 din 04.05.2006.

Distribuirea unităților de fond

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

Contextul pieței

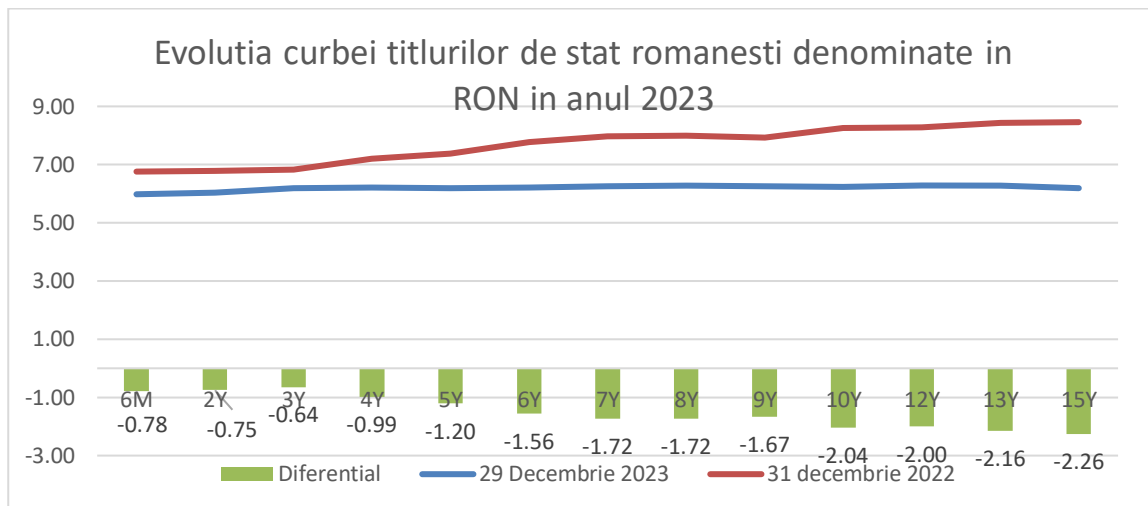
Evoluția negativă a obligațiunilor a fost preponderent influențată de băncile centrale în frunte cu Rezerva Federală a SUA și Banca Centrală Europeană.

Băncile centrale la nivel global, pe fondul revenirii economiilor, au continuat în 2023 ciclul de creșteri ale dobânzilor început în 2022. În decursul anului principalele bănci centrale au continuat programe de QT (Quantitative Tightening – programe de reducere a portofoliului de obligațiuni prin a nu mai investi sumele încasate de Băncile Centrale din obligațiunile aflate în portofoliu care au ajuns la maturitate) și au crescut în continuare ratele dobânzilor. Socul războiului izbucnit în februarie 2022 (invadarea Ucrainei de către Rusia) a dus la creșteri ale prețurilor energiei (Petrul, gaze, electricitate), creșteri care au alimentat în 2022 o inflație aflată deja pe trend ascendent. Inflația (anuală, YOY) a atins valorile maxime în 2022 atât în SUA, UE cât și România, după care a valorile raportate au intrat pe un trend descendent. Inflația a fost limitată de măsurile fără precedent luate la nivelul UE de limitare a prețurilor gazelor, combustibililor și de taxarea supraprofiturilor companiilor petroliere.

Banca Națională a României a crescut dobânda de politică monetară o dată în primul semestru din 2023, de la 6.75% la 7%, semnalând oprirea ciclului de creștere a dobânzilor. Similar, Banca Centrală Europeană a crescut dobânda de referință de șase ori (de la 2.5% la 4.5%) în timp ce Rezerva Federală a SUA a crescut dobânda de referință de patru ori.

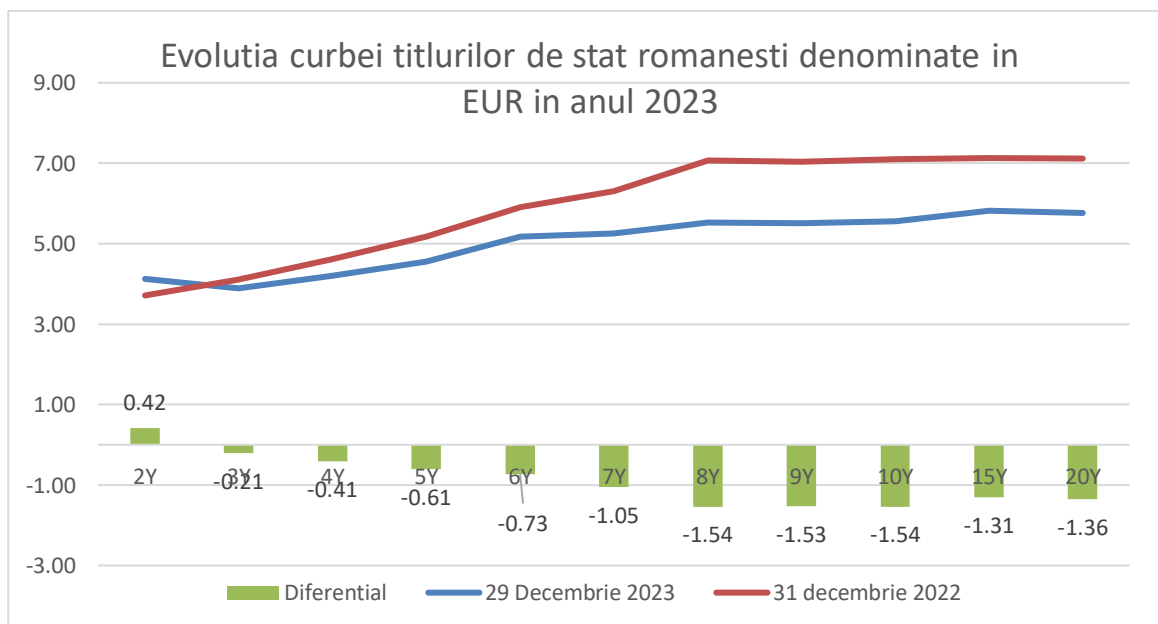
Efectele datelor pe inflație s-au văzut în decursul anului în cotațiile obligațiunilor. Astfel, în primul semestru din 2023 obligațiunile emise în USD de SUA sau în EUR de Germania, Italia sau România, cu maturitate scurtă (1-5 ani) au înregistrat corecții în preț / creșteri ale randamentului la care se tranzacționează în timp ce obligațiunile cu maturitate lungă au înregistrat o evoluție pozitivă a pretului. În semestrul doi, obligațiunile emise de SUA, Germania și România (cu maturitate mai mare de 1 an) au înregistrat evoluții pozitive ale prețurilor. Obligațiunile României emise în moneda locală (RON) au înregistrat o evoluție pozitivă pe parcursul anului 2023. Preturile minime / randamentele maxime pe curba de RON ale obligațiunilor

României au fost atinse în octombrie 2022, după care a urmat o scădere a randamentelor / creștere a prețurilor obligațiunilor pe toată curba. Deficitele gemene ale României și necesarul mare de finanțat a fost satisfăcut de emisiuni record ale Statului Român în RON cât și de emisiuni pe piețele internaționale în valută. Cererea mare pentru obligațiunile emise de România a venit din partea investitorilor străini (nerezidenți).



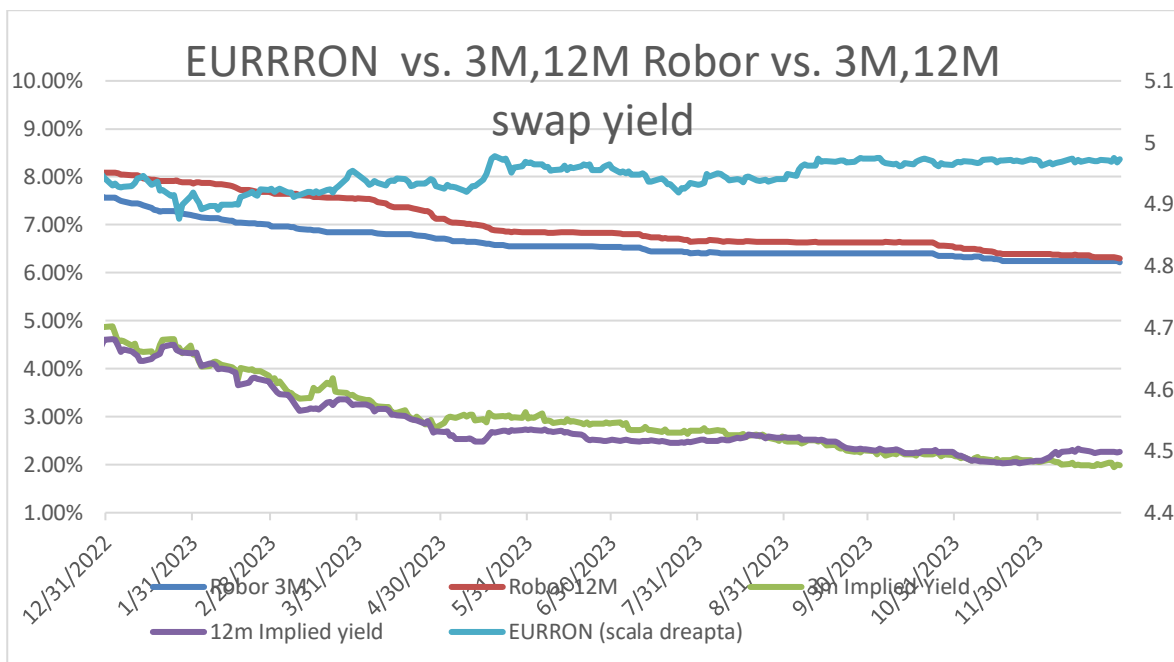
Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

Dacă în luna ianuarie obligațiunile României în EUR cu maturitatea la 10 ani se tranzacționau la un randament de aprox. 6.79%, la final anului 2023 acestea au ajuns la un randament de aproximativ 5.50%. Similar randamentul pentru obligațiunile României în RON a scăzut de la aprox 8.15% în ianuarie la sub 6.25% la final anului 2023. Randamentul este invers corelat cu prețul obligațiunilor și este costul la care se împrumută statul Român.



Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

În 2023 au existat oportunitățile de investiții în zona swap-urilor EURRON și USDRON. Pick-ul de randament obținut din diferențialul de dobândă între RON și moneda unică europeană s-a diminuat pe parcursul anului de la peste 4% la aproximativ 2% către finalul anului.



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

Review piete de actiuni in perioada analizata

Dupa un an 2022 dificil pentru marea majoritate a claselor de active, inceputul anului a venit cu cresteri pentru actiuni in ciuda temerilor privind o posibila recesiune in pietele dezvoltate. Cu toate ca in primul trimestru au existat turbulente pe pietele de actiuni venite in urma falimentului Silicon Valley Bank, actiunile de crestere (growth) au performat mai bine decat actiunile value.

În SUA volatilitatea provocata de falimentul Silicon Valley Bank a fost de scurta durata inasa cu toate acestea s-a propagat si catre sectorul financiar din Europa. Temerile s-au disipat rapid deoarece investitorii si-au dat seama ca riscul sistemic este minim. Reserva Federala (FED) a ridicat de doua ori pe parcursul primului trimestru dobanda cu cate 25 de bps atat in luna februarie cat si in luna martie ducand costurile de imprumut la cel mai ridicat nivel din 2007. La finalul primului trimestru am putut vedea ca actiunile din sectorul farmaceutic si cele din sectorul energetic au performat mai slab decat piata in general. Actiunile din sectorul tehnologic au inregistrat cele mai mari cresteri, la finalul trimestrului, dupa ce in anul 2022 au avut cele mai slabe performante.

În Europa imaginea a fost similara cu cea din SUA, in sensul in care, actiunile au inregistrat cresteri importante cu toate ca volatilitatea in sectorul bancar a fost ridicata. Volatilitatea pe sectorul bancar din Europa s-a datorat problemelor Credit Suisse care a fost achizitionata de UBS, intr-o tranzactie condusa de catre autoritatile din Elvetia. La fel ca si in SUA actiunile din sectorul tehnologic au avut cele mai bune cresteri, urmate de sectorul bunurilor discreționare si cel de telecomunicatii. La polul opus s-au situat actiunile din sectorul de real estate si energie. Actiunile din sectorul real estate au fost afectate de cresterea costurilor de imprumut coroborat cu o rata de ocupare in scadere, pe cand cele din energie au fost afectate de pretul in scadere a petrolului si gazelor. La fel ca si in SUA, ECB (Banca Centrala Europeana) a ridicat de doua ori dobanzile cu cate 50 de bps atat la sedinta din februarie cat si la cea din luna martie.

Actiunile si-au continuat avansul in cel de-al doilea trimestru, cresterile fiind conduse de catre pietele dezvoltate, pe cand cele emergente si cele de frontiera au avut o evolutie slaba.

Actiunile din SUA au inregistrat cresteri semnificative in special companiile axate pe dezvoltarea de produse si solutii bazate pe inteligenta artificiala. De asemenea cresterile au venit pe seama faptului ca inflatia s-a moderat iar economia s-a dovedit rezilienta in ciuda cresterilor dobanzilor. Daca pe parcursul primului trimestru FED a ridicat dobanda de 2 ori, in cel de-al doilea trimestru dobanda a fost ridicata o singura data in luna mai cu 25 de bps. Temeri au mai existat in preajma atingerii plafonului de datorie maxima, care insa s-a rezolvat odata cu aprobarea legislatiei de catre Congres, prin care s-a suspendat plafonul maxim al datoriei. La nivel de sector, sectorul tehnologic in special producatorii de semiconductori au condus avansul, urmate de companiile din sectorul bunurilor discreționare si cel al telecomunicatiilor. La polul opus s-au situat companiile din sectorul energetic si de utilitati.

Sectorul tehnologic a condus avansul si in Europa in cel de-al doilea trimestru in special de catre companiile producatoare de semiconductori. La fel ca si in primul trimestru ECB a majorat de doua ori dobanda, in timp ce inflatia a scazut la 5.5% in luna iunie, fata de 6.1% in luna mai. In schimb inflatia de baza a crescut la 5.4% in luna iunie de la 5.3% in luna mai. In termeni de performanta sectorul de real estate a suferit si in cel de-al doilea trimestru.

In cel de-al treilea trimestru actiunile americane au inregistrat evolutii negative datorita perspectivelor privind un mediu in care dobanda de referinta va ramana ridicata pentru mai mult timp. Dintre sectoare, am putut remarca sectorul energetic care a avut o evolutie pozitiva, pe de alta parte declinul celor Sapte Magnifici a influentat mersul bursei in ansamblul ei.

La fel ca si in SUA, actiunile europene au inregistrat scaderi pe fondul temerilor legate de efectele negative ale cresterii ratelor dobanzii asupra cresterii economice. Scaderi semnificative a inregistrat sectorul bunurilor discreționare pe fondul reducerii veniturilor disponibile, datorita cresterii ratelor dobanzilor. Ca si in SUA sectorul energetic a fost cel care a adus randamente pozitive, ramarcandu-se si sectorul financiar unde rezultatele bancilor au continuat sa inregistreze cresteri.

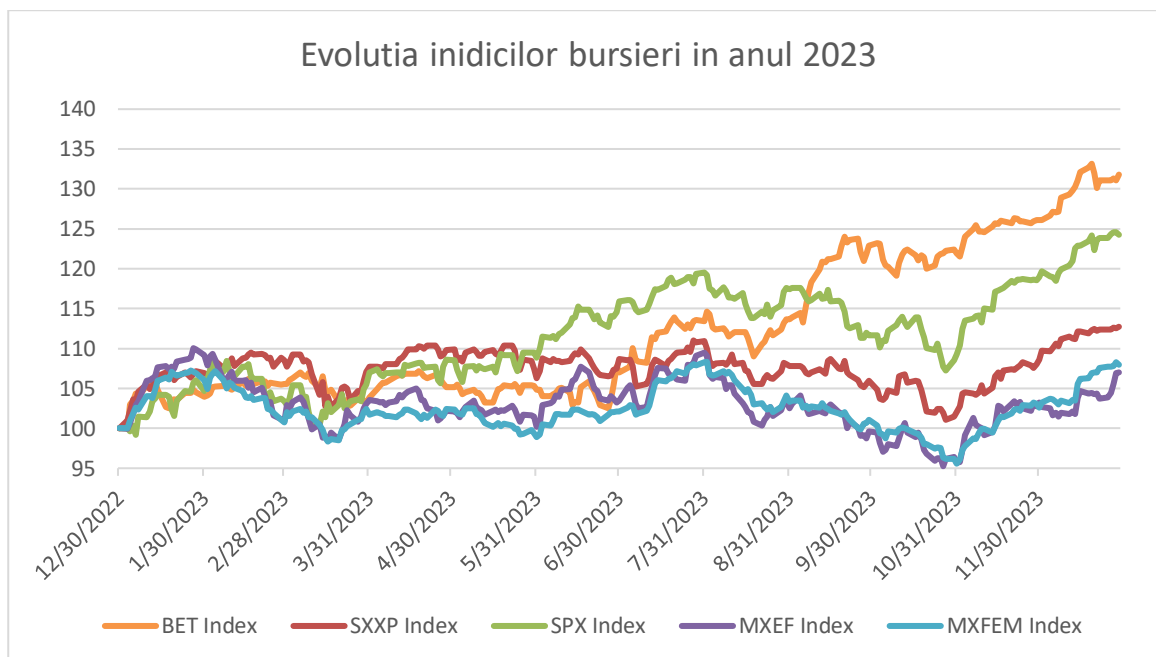
Ultimul trimestru din an a fost unul foarte bun atat pentru obligatiuni cat si pentru actiuni, FED-ul anuntand ca pot exista mai multe scaderi de dobanda in anul 2024. In aceste conditii, pietele dezvoltate au inregistrat evolutii mai bune decat pietele emergente, acestea din urma fiind afectate de ingrijorarile legate de piata imobiliara din China. In SUA cele mai performante sectoare au fost cele sensibile la modificarile ratelor de dobanda precum real estate, tehnologie si bunuri discreționare, la polul opus situandu-se sectorul energetic.

In Europa s-a intarit ideea ca nu vor mai exista cresteri de dobanda, astfel la fel ca si in SUA sectorul de real estate si tehnologie au performat bine, in comparatie cu sectorul energetic si pharma care au inregistrat scaderi.

Bursa locala a avut o performanta inferioara burselor dezvoltate insa superioara pietelor emergente si de frontiera. In prima parte a anului volumele de tranzactionare au fost reduse comparativ cu perioada similara a anului trecut, aceasta s-a datorat faptului ca in anul 2022 volumele au fost ridicate datorita temerilor privind razboiul dintre Rusia si Ucraina. In primul trimestru volumele au fost reduse si datorita faptului ca mare parte din investitori asteptau cu interes listarea companiei Hidroelectrica pe Bursa de Valori Bucuresti, astfel acestia si-au pastrat disponibilitatile banesti pentru aceasta oferta. In cel de-al doilea trimestru, volatilitatea si volumele de tranzactionare au ramas reduse pana aproape de finalul lunii iunie, cand s-a publicat prospectul de listare al Hidroelectrica. In acea perioada indicele BET avea o evolutie similara cu cea a pietelor de frontiera, insa odata cu anuntul inceperii perioadei de subscriere in cadrul ofertei Hidroelectrica, volumele de tranzactionare au crescut semnificativ, iar actiunile listate pe bursa locala au recuperat diferentele fata de pietele emergente si cele europene dezvoltate.

In cel de-al doilea semestru o data cu listarea Hidroelectrica am asistat la cresterea volumelor de tranzactionare pe majoritatea actiunilor listate pe Bursa de Valori Bucuresti, mare parte din bani venind din faptul ca oferta Hidroelectrica a fost suprasubscrisa. In urma celui mai mare IPO din Europa si al treilea din lume in anul 2023 s-a vazut si o crestere a numarului de investitori care la finalul anului ajunsese la aproape 180,000. Un nou val de crestere a inceput la mijlocul lunii august cand investitorii asteptau dividendul special

al Fondului Proprietatea din suma incasata in urma IPO-ului Hidroelectrica. Ce merita remarcat este ca avansul de peste 30% a indicelui BET a venit pe o crestere generalizata a pietei, astfel atat companiile cu capitalizare mare cat si cele cu capitalizare mica au inregistrat cresteri semnificative.



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

Review REITs in perioada analizata

Dupa un inceput de an (ianuarie) pe un trend puternic ascendent, REIT-urile au suferit 2 luni consecutive de corectii, urmate de alte 3 luni de consolidare. Cauzele principale ale acestor evolutii au fost legate de politicile bancilor centrale (ECB si FED), care au impins dobanziile de politica monetara la nivele record, dar si de aparitia unor riscuri de refinantare care au cuprins anumite sectoare, precum cel al spatiilor de birouri si al mall-urilor.

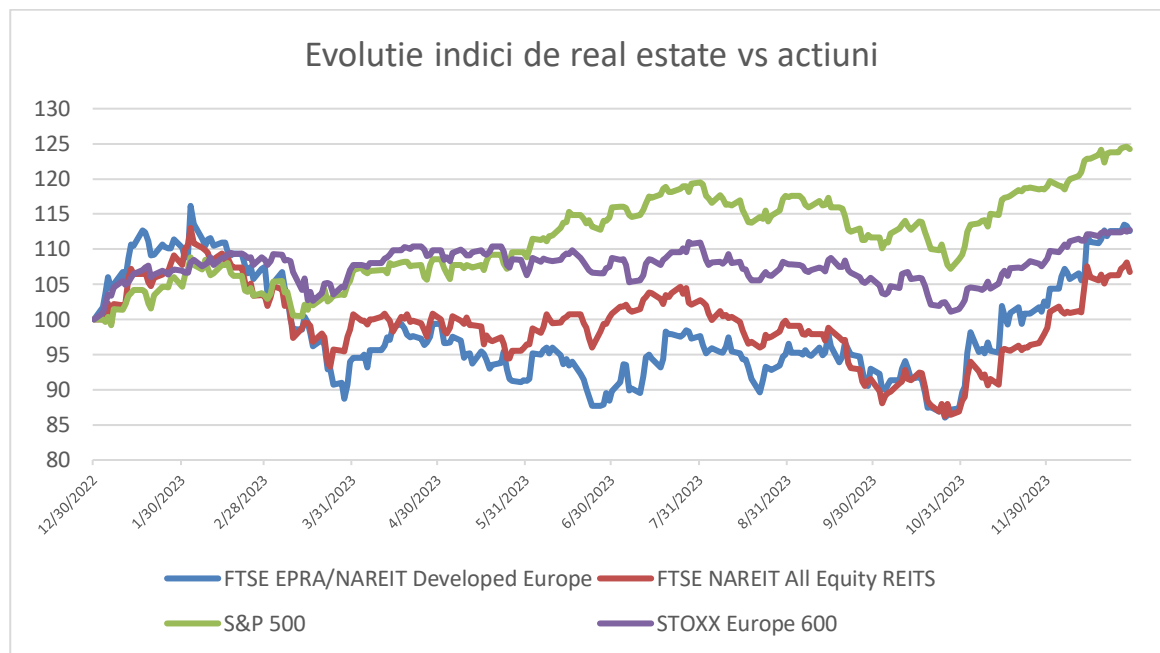
Printre cele mai afectate sub sectoare au fost cele de infrastructura (-29.84%), spatiile de birouri (-24.67%), mall-urile (-18.09%) si centrele comerciale (-7.78%), iar la polul opus s-au situat constructorii de case (+15.33%), centrele de date (+8.91%) si sectorul medical (+4.76%).

Cu toate acestea, REIT-urile au devenit mai ieftine, in ansamblu, insa cresterea randamentelor la titlurile de stat americane si europene au fortat piata imobiliara la o corectie. (Reit-urile si titlurile de stat sunt direct corelate; in timp ce dobanzile cresc, investitorii sunt mai tentati sa investeasca in titluri (risk free rate), decat sa isi asume un risc mai mare, investind in piata imobiliara. In definitiv, acestia tintesc un venit recurent care poate fi obtinut prin intermediul ambelor clase de active. Cand randamentul titlurilor devine neatractiv, acestia sunt dispusi sa isi asume riscuri mai mari si migreaza care REIT-uri)

Obligatiunile emise de companiile din sector constructiilor si al REITs s-au corectat puternic in 2022 si au ramas la aceleasi randamente si in anul 2023.

Reit-urile continua sa aiba cresteri sustinute a veniturii operational net (+5.2% in S1 2023) si o mediana a nivelului de ocupare stabila la 93.5%, usor sub 94.0% si 94.1% din anii 2022, respectiv 2021.

Finalul anului a generat cresteri semnificative pentru trusturile de investitii imobiliare dupa anuntul presedintelui Federal Reserve cu privire la trei taieri de dobanzi de referinta pentru anul 2024.



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

Obiectivele FDI OTP Real Estate & Construction

Fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o oferta 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. În conformitate cu standardul EFAMA (Clasificarea Fondurilor Europene – The European Fund Classification), ținând seama de politica de investiții prezentată în prospectul de emisiune al Fondului, acesta este un fond multi-asset (fond diversificat, flexibil). Obiectivul investițional pe termen lung al fondului este de a investi într-o manieră echilibrată în valori mobiliare (acțiuni, obligațiuni, etc.) emise de companii care activează în sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare (real estate). Fondul își propune să atingă un raport optim de rentabilitate și risc prin administrarea activă a portofoliului, oferind investitorilor posibilitatea de a avea o expunere indirectă pe sectorul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare la nivel local și internațional.

Principii, politici și procesul de investiții

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

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

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

Investitiile Fondului nu se vor limita la instrumente financiare tranzactionate pe pietele din Romania, urmand a fi luate in considerare si oportunitatile de investitie oferite de pietele financiare din state membre ale Uniunii Europene, statele G7, precum si cele apartinand Spatiului Economic European, precum si in valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. si instrumente financiare derivate din state terte, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Fondul poate investi in valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. si instrumente financiare derivate admise la cota oficiala a urmatoarelor burse:

- Statele Unite ale Americii (SUA): New York Stock Exchange -NYSE, Nasdaq Stock Market – NASDAQ, Chicago Mercantile Exchange - CME, Chicago Board of Trade – CBOT si ICE Futures U.S.
- Marea Britanie: London Stock Exchange
- Canada: Toronto Stock Exchange;
- Japonia: Tokyo Stock Exchange- TSE/TYO

Ca si alocare strategica expunerea maxima realizata de Fond prin investitii pe fiecare din bursele mentionate mai sus poate fi de 80% din totalul activelor sale.

Investitiile fondului vor fi realizate in conditiile mentinerii unui grad optim de lichiditate, cu respectarea reglementarilor in vigoare. Decizia de investire a activelor Fondului are la baza analiza factorilor fundamentali care afecteaza pretul valorilor mobiliare/instrumentelor pietei monetare.

Fondul va distribui trimestrial detinatorilor de unitati de fond inregistrati in Registrul detinatorilor de unitati de fond la data de inregistrare, veniturile incasate de fond din dividende si cupoane incasate pe parcursul unui trimestru, din care se scad cheltuielile inregistrate ale fondului din trimestrul respectiv

Strategia investitională urmată în vederea atingerii obiectivelor Fondului, Deciziile de investitii

Reit-urile au inceput anul 2023 la un discount istoric si totodata foarte atractiv de 35.4%, comparativ cu media ultimilor 20 de ani de 15%.

Primele saptamani ale anului au adus un raliu pe trusturile de real estate, alimentat de incetinirea ritmului de crestere al inflatiei si de moderarea politicilor monetare ale bancilor centrale.

Dobanzile ridicate produc costuri mai mari de finantare pentru REIT-uri pentru dezvoltarea proiectelor. Totodata, alte active precum titlurile de stat, care sunt considerate active fara risc, devin mai atractive.

Ulterioarele cresteri de dobanda ale Rezervei Federale din februarie, martie si mai au generat o corectie pe aceasta categorie de active.

Pe masura ce banciile centrale semnalau incheierea ciclului de inasprire a dobanzilor, am crescut progresiv expunerea pe actiuni (in raport cu politica de investitii), mizand pe o diversificare sectoriala ridicata in expectativa scaderii inflatiei si a unor viitoare taieri de dobanzi semnalate de catre Rezerva Federala si Banca Central Europeana.

Am mizat in special pe sectorul de case din SUA, gratiei existentei unei lipse de locuinte de peste 6 milioane, ceea ce ar putea genera un trend multianual de crestere a preturilor, dar si pe trusturile de cloud, care sunt complementare dezvoltarii AI (Inteligenta artificiala).

De asemenea, am investit in trusturi imobiliare din domeniul infrastructurii si al materiilor prime, in special din SUA, acestea fiind beneficiare de cererea pentru noi locuinte.

Incepand cu finalul lunii octombrie a crescut cosiderabil probabilitatea ca banciile centrale (FED si ECB) sa fi incheiat procesul de inasprire a dobanzilor, ceea ce a general un rally de peste 18%, salvand practic anul. Astfel OTP Real Estate&Construction a inchis anul pe verde.

La sfarsitul anului 2023 ponderea actiunilor in portofoliul fondului era de 87.54%, cea a obligatiunilor corporative de 4.98%. Restul activelor au fost plasate in depozite bancare.

Strategia de investitii a fondului OTP Real Estate&Construction este una care se bazeaza pe evaluari ale performantei pe termen mediu si lung a emitentului in care s-a investit, inclusiv performanta nefinanciara a acestora, respectiv tinandu-se cont de contextul macro-economic in care emitentii isi desfasoara activitatea.

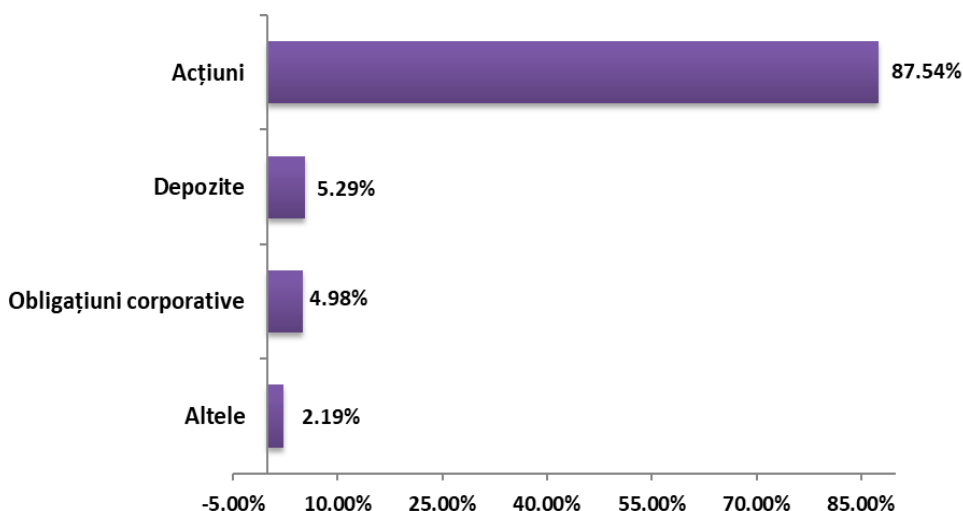
OTP Asset Management Romania SAI SA considera ca factorii de mediu si sociali pot avea un impact semnificativ asupra performantei companiilor pe termen lung. In acest sens, OTP Asset Management Romania SAI SA analizeaza in ce masura echipa de management a companiilor in care fondul investeste, gestioneaza in mod eficient impactul acestor factori asupra activitatii companiei, inclusiv printr-un grad ridicat de transparenta in acest domeniu (de exemplu, prin publicarea unor rapoarte de sustenabilitatea).

Top dețineri din portofoliu la 31.12.2023

			%
1	PROLOGIS INC	PLD US	5.27%
2	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	5.11%
3	VONOVIA SE	VNA GY	4.87%
4	M/I HOMES INC	MHO US	4.42%
5	EQUINIX INC	EQIX US	4.21%
6	MARTIN MARIETTA MATERIALS	MLM US	3.85%
7	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	3.78%
8	SBA COMMUNICATIONS CORP	SBAC US	3.76%
9	VGP NV	VGP BB	3.45%
10	ALEXANDRIA REAL ESTATE	ARE US	3.16%
TOTAL			41.88%

Sursa: Statistici OTP Asset Management România SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului

Structura de portofoliu la 31.12.2023



Sursa: Statistici OTP Asset Management România SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului

Utilizarea tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului

În perioada analizată au fost încheiate contracte de tip repo/ sell buy back.

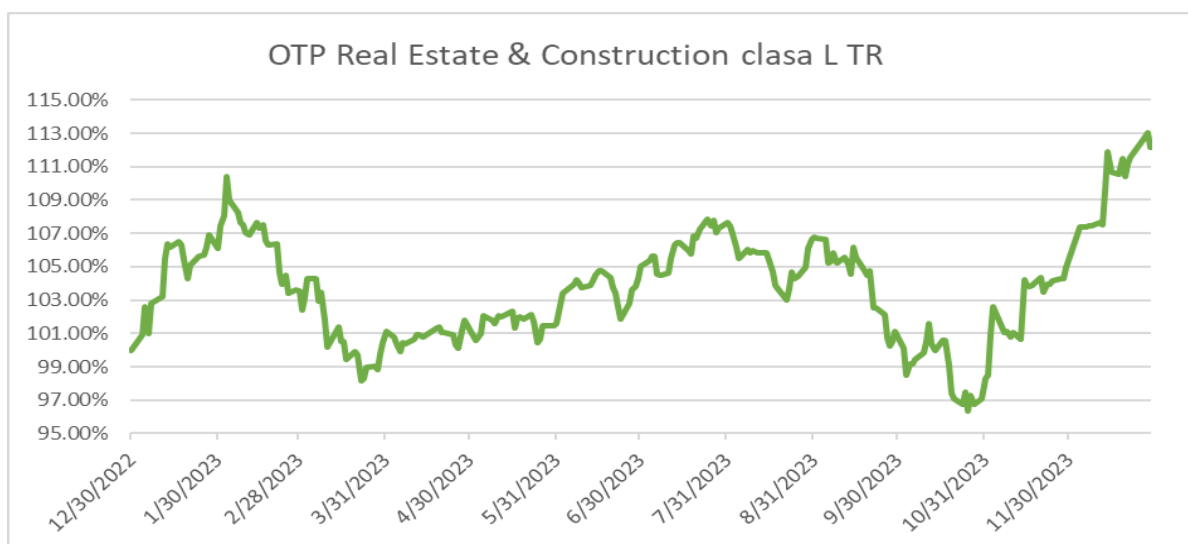
Performanța Fondului

Clasa L

La data de 31.12.2023, clasa L a înregistrat un activ net în valoare de 28.537.416,93 Lei, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie aferentă clasei L fiind de 442,9917 Lei.

În perioada analizată valoarea unitară a activului net a FDI OTP Real Estate & Construction - clasa L, a înregistrat o evoluție pozitivă, de la valoarea VUAN de 423,9058 Lei (31.12.2022) la valoarea VUAN de 442,9917 Lei (31.12.2023). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei L a înregistrat pe parcursul anului 2023 o creștere de 4,50%, aici nefiind incluse și veniturile distribuite pe parcursul anului.

În graficul de mai jos este evidențiată evoluția valorii unitare a activului net al FDI OTP Real Estate & Construction – clasa L



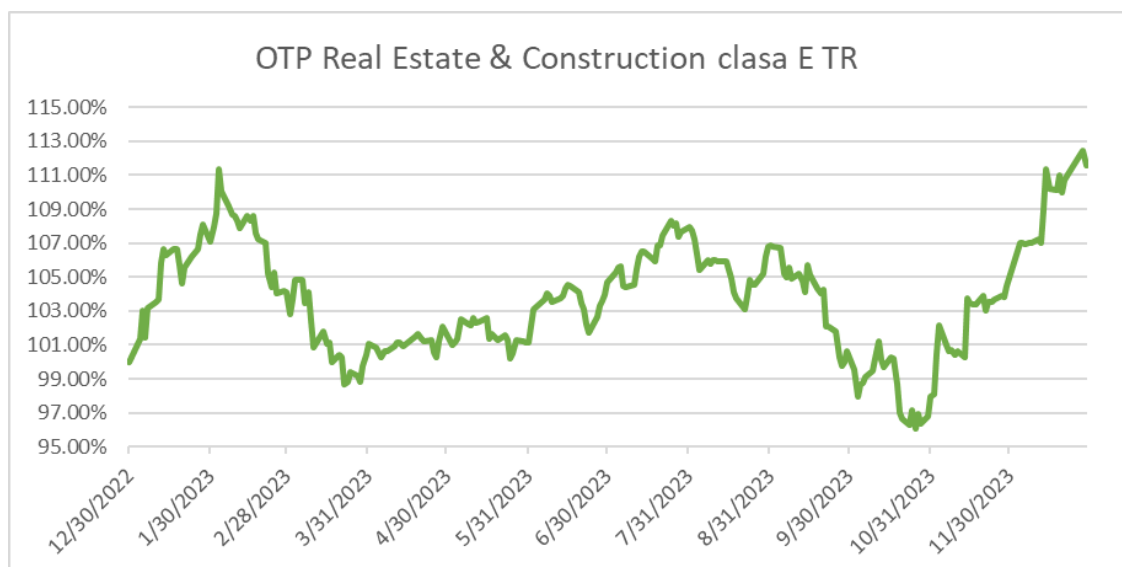
Sursa: Statistici OTP Asset Management România SAI SA
Calcul activ certificat de către Depozitarul Fondului

Clasa E

La data de 31.12.2023, clasa E a înregistrat un activ net în valoare de 1.862.415,61 Euro, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie aferentă clasei E fiind de 89,3086 Euro.

În perioada analizată valoarea unitară a activului net a FDI OTP Real Estate & Construction - clasa E, a înregistrat o evoluție pozitivă, de la valoarea VUAN de 85,9224 Euro (31.12.2022) la valoarea VUAN de 89,3086 Euro (31.12.2023). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei E a înregistrat pe parcursul anului 2023 o creștere de 3,94%, aici nefiind incluse și veniturile distribuite pe parcursul anului.

În graficul de mai jos este evidențiată evoluția valorii unitare a activului net al FDI OTP Real Estate & Construction – clasa E



Sursa: Statistici OTP Asset Management România SAI SA
Calcul activ certificat de către Depozitarul Fondului

Dividende distribuite în cursul anului 2023:

Distribuție venituri		Clasa L/UF	Clasa E/UF
2023	Dividend Trim. I	8,18973206 lei	1,66159491 eur
2023	Dividend Trim. II	10,16462912 lei	2,05846386 eur
2023	Dividend Trim. III	7,65166850 lei	1,54248260 eur
2023	Dividend Trim. IV	4,69932559 lei	0,94768321 eur

În tabelul de mai jos regăsiți randamentul valorii unitare a activului net.

Randament perioadă	6 luni	În 2023	1 an	3 ani	5 ani	De la lansare
CLASA L	3.62%	4.50%	3.82%	-14.53%	-6.37%	-11.40%
CLASA E	3.42%	3.94%	3.23%	-16.22%	n/a	-10.69%

În privința fluxurilor de capital, fondul a înregistrat subscrieri totale în valoare de 6.151.720,16 Lei (Clasa L), respectiv 325.345,11 Euro (Clasa E) și răscumpărări totale în valoare de 4.244.054,47 Lei (Clasa L), respectiv 868.845,39 Euro (Clasa E), printr-un număr total de 3.463 tranzacții.

În ceea ce privește numărul de investitori, fondul are la 31.12.2023 un număr de 454 investitori din care 6 persoane juridice în Clasa L, respectiv 141 investitori din care 0 persoane juridice în clasa E. Numărul total de investitori este cu 1,49% mai mic decât la finalul anului 2022.

Volumul de tranzacționare și costurile aferente volumului de tranzacționare a portofoliului

Pe parcursul anului 2023 fondul a avut tranzacții de cumpărare și vânzare în valoare de echivalent 86.431.919,86 lei, având o rata de turnover de 125,06%.

Fondul a plătit pe parcursul anului 2023 comisioane de tranzacționare în valoare de 19.733,99 lei, reprezentând 0,06% din activul total mediu al fondului.

Politica de implicare

OTP Asset Management Romania SAI SA are implementata o politica de implicare si principii privind exercitarea drepturilor de vot pentru fondurile deschise administrate. Societatea pe parcursul anului 2023 nu a apelat la serviciile unui consilier de vot.

OTP Asset Management Romania SAI SA distinge 3 niveluri de participare in cazul companiilor acoperite de politica de implicare. Aceste trei niveluri de implicare sunt determinate de urmatoarele criterii:

- Influenta (detinerea și/sau cota drepturilor de vot) în cadrul Companiei) și;
- pe baza ponderii companiei in portofoliul fondurilor administrate;

	Ponderea in portofoliul fondului 1%	Ponderea in portofoliul fondului 1%-5%	Ponderea in portofoliul fondului 5%
Influență sub 5% (din drepturile de vot)	Nicio implicare a acționarilor	Nicio implicare a acționarilor	Implicarea de bază a acționarilor
Rata de influență 5%-10% (din drepturile de vot)	Implicarea de bază a acționarilor	Implicarea de bază a acționarilor	Implicarea acționarilor cheie
Amploarea influenței depășește 10% (din drepturile de vot)	Implicarea acționarilor cheie	Implicarea acționarilor cheie	Implicarea acționarilor cheie

Pe parcursul anului 2023 in cazul fondului OTP Real Estate&Construction nu au existat expuneri pe o companie care sa indeplineasca criteriile pentru implicarea actionarilor cheie.

In ceea ce priveste exercitarea drepturilor de vot, OTP Asset Management Romania SAI SA urmareste o serie de principii cum ar fi:

- Interesele investitorilor pe termen lung;
- Luarea in considerare a intereselor tuturor investitorilor;
- Facilitarea dezvoltarii unui organism de conducere eficace si independent;
- Necesitatea de a combina structura de stimulare a angajatilor cu interesele pe termen lung al investitorilor;
- Asigurarea responsabilitatii sociale, de mediu si etice;

Conflicte de interese

Toate deciziile privind implicarea si exercitarea drepturilor de vot au avut in vedere cel mai bun interes al investitorilor in portofoliile administrate de OTP Asset Management Romania SAI SA. In situatia aparitiei unor conflicte de interese in exercitarea drepturilor de vot societatea se va asigura ca interesele investitorilor nu sunt afectate. Vor fi avute in vedere normele privind conflictele de interese prevăzute in reglementările legale si procedurile interne ale societății.

In perioada analizata nu au fost identificate potențiale conflicte de interese.

Riscurile semnificative esențiale pe termen mediu și lung asociate cu investițiile fondului

Investițiile în fonduri deschise de investiții comporta avantaje specifice (administrare profesionista, diversificare, lichiditate, etc.), dar si riscul nerealizării obiectivelor, inclusiv al diminuării valorii unitare a activului net. Randamentul potențial al unei investiții este, de regula, direct proporțional cu gradul de risc asociat acesteia.

Randamentul unităților de Fond depinde de politica de investiții a Fondului, dar și de evoluția pieței și a activelor din portofoliu. Valoarea unităților de Fond poate scădea față de prețul de cumpărare, în situația în care valoarea investițiilor efectuate de Fond scade față de momentul subscrierii.

Principalele categorii de riscuri la care sunt expuse investițiile în Fond sunt următoarele:

- Riscuri legate de stadiul incipient de dezvoltare a pieței de capital din România;
- Riscul de piață;
- Riscul ratei dobânzii;
- Riscul de contraparte;
- Riscul de lichiditate;
- Riscul de emitent (nesistemic);
- Riscul de custodie;
- Riscuri generate de instabilitatea cadrului legislativ;
- Riscul operațional;

De asemenea trebuie luate în considerare riscurile legate de durabilitate:

- Riscul operațional legat de durabilitate;
- Riscuri legate de durabilitate;
- Riscurile specifice ale companiilor din portofoliul fondului în legătura cu durabilitatea;

Pe parcursul anului 2023, societatea a luat în considerare riscul de durabilitate asupra randamentului fondului în cadrul procesului de investiții. Monitorizarea a fost efectuată de către Departamentul de Risc și s-a constatat încadrarea în limitele de risc impuse, respectiv risc scăzut.

OTP Asset Management Romania SAI SA integrează în deciziile sale investiționale Principalele Efecte Negative asupra Factorilor de Durabilitate având două abordări: 1) Folosind excluderi, companii ale căror produse au expunere la arme controversate (mine, antipersonal, muniții cu dispersie, arme chimice și biologice) (PAI 14); 2) Prin luarea în considerare a rating-urilor emitentilor, fie prin ratinguri interne, fie furnizate de furnizorul de date, în care aceasta investește prin entitățile administrate.

Aceste rating-uri, furnizate de către furnizorul de date, MSCI, care acoperă mai bine de 10.000 de companii și 175 de țări și entități supranaționale integrează inclusiv efectele negative ale factorilor de durabilitate.

Mai multe informații despre politicile de diligență și Principalii indicatori negativi asupra durabilității sunt prezentați la adresa: <https://otpfonduri.ro/esg/>

Comisionul maxim de administrare

Comisionul de administrare perceput de Societate pentru administrarea activelor Fondului deschis de investiții OTP Real Estate & Construction este de maxim $X = 2,5\%$ pe an (0,2084 % pe luna) calculat la valoarea medie a activului net.

Date financiare aferente perioadei de raportare

La 31.12.2023, veniturile din activitatea curentă a fondului, sunt în sumă de 5.044.508 Lei, fondul înregistrând un rezultat net al exercițiului de 1.550.372 Lei, în urma deducerii cheltuielilor fondului în valoare de 3.494.136 Lei.

Situatia rezultatului global	31 decembrie 2023
	-Lei-
Venituri	
Venituri din dividende	537.418
Venituri dobanzi	460.539
Câștig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justă prin contul de profit si pierdere	4.667.408
Câștig net din diferențe de curs valutar	(620.969)
Alte venituri financiare	112
Cheltuieli	
Comisioane de administrare	689.528
Comisioane de custodie și depozitare	51.862
Alte cheltuieli operaționale	2.752.746
Profit net/Pierdere neta	1.550.372
Total rezultat global aferent perioadei	1.550.372

Contul de capital (la valoarea nominală) la 31.12.2023 înregistrează o valoare de 42.473.814 Lei. La sfârșitul perioadei de raportare, primele de emisiune aferente unităților de fond aflate în circulație sunt în valoare de (4.673.143) Lei.

Remuneratii

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

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

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

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

In luna Septembrie 2023 Politica de remunerare a fost actualizata in conformitate cu politica grupului.

Cuantumul remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2023, este prezentat in tabelul de mai jos:

Indicatori/sume brute	Sume aferente activității desfășurate în anul supus raportării (n) (lei/valută)	Sume plătite efectiv în cursul anului supus raportării (n) (lei/valută)	Sume de plătit în cursul anului de transmitere a raportării (n+1) sau amânate* (lei/valută) ¹	Număr beneficiari
1. Remunerații acordate întregului personal SAI/AFIA (inclusiv funcțiile externalizate)	3.461.524	2.972.878	1.034.229	18
<i>Remunerații fixe</i>	<i>2.503.758</i>	<i>2.503.758</i>	<i>0</i>	<i>18</i>
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	<i>725.292</i>	<i>463.914</i>	<i>736.810</i>	<i>8</i>
- numerar	503.825	306.180	384.834	
- unitati de fond	221.467	157.735	351.976	
<i>Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță</i>	<i>232.474</i>	<i>5.206</i>	<i>297.419</i>	<i>10</i>
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	2.870.044	2.443.029	967.392	13
A. Membri CA/CS, din care	0	0	0	3
<i>Remunerații fixe</i>				
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>				
- numerar				
- unitati de fond				
<i>Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță</i>				
B. Directori/membri Directorat, din care:	1.559.429	1.237.162	696.635	3
<i>Remunerații fixe</i>	<i>887.245</i>	<i>887.245</i>		
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	<i>611.160</i>	<i>349.917</i>	<i>600.183</i>	<i>3</i>
- numerar	430.330	202.726	300.092	
- unitati de fond	180.830	147.192	300.092	

Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	61.025	-	96.452	2
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)***: Control Intern și Conformitate, Risc, Audit	598.514	585.951	32.858	4
Remunerații fixe	565.656	565.656	-	4
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	32.858	20.295	32.858	3
- numerar	32.858	20.295	32.858	
- unitati de fond				
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță				
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse în categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****: Director de Investitii, Manager de portofoliu, Sef serviciu Operatiuni	712.101	619.916	237.899	3
Remunerații fixe	526.214	526.214		3
Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:	81.274	93.702	103.768	2
- numerar	40.637	83.159	51.884	
- unitati de fond	40.637	10.543	51.884	
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	104.613	-	134.131	3

* a se vedea prevederile art. 342 alin. (1) lit. p) și q) din OUG 32/2012, respectiv cele ale pct.1 lit. n) din Anexa 1 la Legea nr. 74/2015;

**aferește categoriei de personal identificat stabilită la nivelul fiecărei SAI/AFIA cu luarea în considerare a definiției reținute în cadrul ghidurilor ESMA/2013/232 și ESMA/2016/575;

*** Urmatoarele persoane au fost identificate: ofițerul de conformitate, șef serviciu CSB/CFT, administratorul de risc și auditorul intern;

**** Urmatoarele persoane au fost identificate: Director Investitii, Manager de portofoliu și Sef serviciu Operatiuni

1 Reprezintă remunerație variabilă amănata aferentă anilor 2023, 2022, 2021, 2020, și 2019.

Remunerația variabilă aferentă anului 2023 (atât cea aferentă comisionului de succes cât și cea nebazată pe comision de succes) la data întocmirii prezentului raport nu a fost încă aprobată/plătită. Acesta va fi în conformitate cu prevederile politicii de remunerare a societății, inclusiv respectând principiile plăților amânate și a plăților în instrumente (unități de fond).

Diverse

OTP Asset Management Romania SAI SA este o societate pe acțiuni administrată în sistem dualist. Conducerea societății este asigurată de către Directorat format din 3 membri numiți în conformitate cu Actul Constitutiv al Societății și al legislației în vigoare, și anume :

Dan Marius Popovici, Președinte Directorat și Director General

Dragos – Gabriel Manolescu, membru Directorat si Director General Adjunct

Adrian Anghel – Membru Directorat si Director General Adjunct

Dan Marius Popovici este Presedinte Directorat și Director General si este implicat activ în procesul de luare a deciziilor în ceea ce privește strategia investițiilor. Cu peste 20 ani de experiență în domeniul piețelor de capital, a fost implicat în numeroase proiecte privind structurarea ofertelor publice de valori mobiliare, cum ar fi acțiuni, obligațiuni corporative și municipale și, de asemenea, în administrarea fondurilor de investiții. **Dan Marius Popovici** a fost numit în funcția de Presedinte Directorat în data de 26.11.2019. Pana la aceea data a ocupat funcția de membru Directorat.

Dragos-Gabriel Manolescu ocupa funcția de Director General Adjunct si este membru al Directoratului Societatii. Dragoș Manolescu are cunoștințe aprofundate și abilități superioare dobândite în urma unor programe avansate de specializare în domeniul financiar: CFA (Charter of Financial Analysts) Program; studii postuniversitare de Master in Management Proiectelor Internationale organizate de Academia de Studii Economice Bucuresti. Dragos Manolescu aduce valoarea sa adăugată pentru echipa, avand în spate peste 16 ani de experienta în departamentele de trezorerie ale unor grupuri bancare și echipe de asset management, unde a fost implicat activ în rebranding de fonduri și reechilibrări de portofolii.

Adrian Anghel ocupă funcția de Director General Adjunct si Membru Directorat al Societății. Dl. Anghel are o experiență de peste 16 ani în domeniul pieței de capital din Romania. Experiența sa acumulată în poziții cheie în domeniu, de operare pe piețele financiare locale și internaționale constituie un avantaj în relaționarea cu investitorii, în diversificarea canalelor de distribuție, cât și în dezvoltarea gamei de produse și a poziționării acestora.

Conducatori ai societatii în conformitate cu prevederile OUG nr. 32/2012, cu modificările și completările ulterioare, sunt Directorul General si Directorul General Adjunct. Inlocuitori de Conducatori ai societatii în sensul prevederilor Ordonanței nr. 32/2012, care vor îndeplini în absența Conducătorilor Societății autorizați de ASF, toate atribuțiile strict reglementate de prevederile Ordonanței nr. 32/2012 sunt Filon-Daniel Anghel si Alexandru Ilisie.

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

Gáti László György, Președinte
Molnár Erzsébet Tünde, membru
Corina Elena Stoica, membru

În AGOA din data de 29.12.2023 a fost revocat dl. Gáti László György din calitatea de membru si Presedinte al Consiliului de Supraveghere si numit dl. Bakk Ferenc Csaba, în calitate de Membru al Consiliului de Supraveghere, pentru o perioadă de 4 ani, începând cu data deciziei de autorizare emisă de ASF. La data prezentului Raport nu a fost obținută autorizarea d-lui Bakk Ferenc Csaba, în calitate de Membru al Consiliului de Supraveghere.

Gáti László György ocupa funcția de Președinte al Consiliului de Supraveghere. A absolvit cursurile universitare la Universitatea de Studii Economice din Budapesta, secția Comerț și detine un Master în științe economice. Dl. Gáti are o experiență vastă în domeniul financiar bancar de peste 20 ani, acesta ocupând funcții de conducere în grupuri bancare renumite la nivel internațional.

Molnár Erzsébet Tünde, membru al Consiliului de Supraveghere. A absolvit cursurile universitare la Universitatea Corvinus din Budapesta, Facultatea de Științe Economice, și detine un Master în științe economice. Dra. Molnár are experiență practică și profesională de peste 15 ani în domeniul financiar bancar,

al serviciilor de investitii si al distributiei de fonduri de investitii. Dra. Molnár in prezent este Director al Departamentului Managementul afacerilor pe Piețe Globale in cadrul OTP Bank Ungaria.

Corina Elena Stoica – membru al Consiliului de Supraveghere. Are o experiență de peste 20 de ani în industria financiar-bancară românească, în principal în domenii precum trezorerie, piețe de capital, investment banking, asset management și private banking. Din 2010 coordonează activitatea de private banking și servicii de investiții din cadrul OTP Bank România.

La data de 31.12.2023 societatea avea un capital social în sumă de 5.795.323 lei, respectându-se prevederile legale privind cerințele de capital pentru societățile de administrare a investițiilor.

Evenimente relevante in legatura cu aplicarea principiilor de guvernanta corporativa

In conformitate cu prevederile articolului 49, alin. 2 din Regulamentul ASF nr. 2/2016, societatea a avut in vedere respectarea principiilor de guvernanta corporativa prin:

- a) asigurarea unei structuri organizatorice transparente și adecvate;
- b) alocarea adecvată și separarea corespunzătoare a responsabilităților;
- c) administrarea corespunzătoare a riscurilor/managementul riscurilor;
- d) adecvarea politicilor și strategiilor, precum și a mecanismelor de control intern;
- e) asigurarea unui sistem eficient de comunicare și de transmitere a informațiilor;
- f) aplicarea unor proceduri operaționale solide, care să împiedice divulgarea informațiilor confidențiale.

Evenimentele relevante in legatura cu aplicarea principiilor de guvernanta corporative in decursul perioadei analizate:

Urmare a demisiei d-nei Cornelia Mariana Oprea – Presedinte si membru Independent al Comitetului de Audit de la data de 23.03.2023. Incepand cu data de 24.03.2023 Comitetul de Audit al OTP Asset Management Romania SAI SA este format din d-na Elena-Claudia Florea – Presedinte si membru Independent si d-na Corina Elena Stoica – membru – membru neexecutiv al Comitetului de Supraveghere.

➤ Pe parcursul anului 2023 au fost evaluate Reglementarile interne, procedurile, politicile societatii, dintre aceste fiind actualizate urmatoarele:

- Managementul incidentelor de securitate informatica si confidentialitatea informatiilor
- Procedura privind Planul de asigurare a continuitatii operationale a sistemelor IT si recuperare dupa dezastru
- Politica de administrare a riscului
- Politica de administrare a riscului aplicabila portofoliilor administrate individual
- Politica de confidențialitate și de protecție a datelor personale
- Politica de implicare si principiile privind exercitarea drepturilor de vot pentru fondurile de investitii administrate
- Politica privind simularea situatiilor de criza de lichiditate pentru OPCVM-urile administrate de catre OTP Asset Management Romania SAI SA
- Politici Contabile
- Politicii contabile aplicabile FDI administrate
- Politicii de management a riscului de durabilitate
- Procedura achizitie echipamente IT software si punerea in functiune
- Procedura închidere de lună/trimestru/an
- Procedura privind practicile de remunerare
- Procedura privind stabilirea metodelor de evaluare a activelor OPC administrate precum si evaluarea corespunzatoare si corecta a elementelor de active si pasive a OPC administrate.

- - Procedura recrutare, selectie si adecvare prealabila si continua in cadrul OTP Asset Management Romania SAI SA
 - Procedura risc operational - norma 4(Politica privind administrarea riscului operational in cadrul OTP Asset Management Romania SAI SA)
 - Procedurii inchiderii de lună/trimestru/an
 - Procedurii privind metodologia de realizare si actualizare a evaluarii riscului CSB/CFT
 - Protectia antivirus - OTPAM
 - Reglementari Interne
 - Regulamentul intern al salariatiilor
 - Reguli si Proceduri privind prevenirea si combaterea spalarii banilor si a finantarii actelor de terorism in cadrul OTP Asset Management Romania SAI SA
 - Securitate Confidentialitate Integritate OTPAMR
 - Securitatea informatica in cadrul OTP Asset Management Romania SAI SA
- In cursul anului 2023 au fost aprobate noi proceduri:
 - Procedura angajare personal
 - Procedura de incetare a Contractului Individual de Munca
- Evaluarea riscului operational aferent activitatii de administrare a fondurilor deschise de investitii.
- Evaluarea planului de asigurare a continuității activitatii si pentru situatii de urgenta.

Directoratul societatii a analizat activitatea desfasurata de catre societate si perspectivele de dezvoltare ale acesteia, s-a asigurat de respectarea cerintelor privind delegarea activitatii de distributie precum si de externalizare a activitatii de contabilitate, arhivare si a serviciilor IT.

In anul 2023 a avut loc procesul de evaluare a riscului operational aferent activitatii de administrare a fondurilor deschise de investitii.

In anul 2023, Directoratul si Consiliul de Supraveghere au analizat eficienta sistemului de administrare a riscului si de conformitate, constatandu-se functionarea in mod adecvat a acestora.

In cursul anului 2023, Directoratul si Consiliul de Supraveghere au luat la cunostinta de rapoartele privind activitatea de administrare a riscului si activitatea de conformitate.

Alte informatii

In cursul anului 2023 OTP Asset Management Romania SAI SA a gestionat prudential portofoliile colective ale fondurilor administrate, pe principiul corecte separari a activelor, pentru fiecare entitate administrata si pe principiul diversificarii riscului.

Societatea promoveaza in mod constant ca cea mai buna strategie investitionala este cea bazata pe investitia regulata intr-un portofoliu de active diversificat, avand un orizont de timp lung.

Astfel ne propunem ca pe tot parcursul anului 2024 sa avem o strategie de investitii in care sa monitorizam cu atentie riscurile, indiferent daca vorbim de riscul de piata, cel de lichiditate si nu in ultimul rand riscurile legate de durabilitate. Intentionam ca pe parcursul anului 2024 sa venim in intampinarea clientilor nostri cu noi produse si strategii de investitii care sa acopere nevoile clientilor. Un prim pas in aceasta directie a fost efortul societatii de a lansa pe parcursul anului 2023 o noua linie de activitate, respectiv administrarea discreționara a conturilor individuale de investitii.

Intre momentul sfarsitului perioadei analizate in prezentul raport si data publicarii acestuia nu au aparut evenimente semnificative in ceea ce priveste riscurile care pot afecta societatea si/sau fondurile administrate.

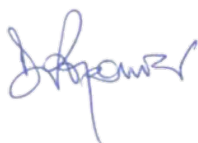
Societatea nu a desfasurat activități din domeniul cercetării și dezvoltării pe parcursul anului 2023.

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

Anexa 10 este parte integrantă din prezentul raport.

24.04.2024

Director General
Dan Marius Popovici

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dan Popovici'.

SAI: OTP Asset Management Romania SAI SA

Decizie autorizare: PJR05SAIR/400023
CUI: 22264941
Capital social: 5.795.323 RON

Cod inscriere: J40/15502/15.08.2007
Inregistrare ONRC: J40/15502/15.08.2007
Adresa: Aleea Alexandru, Nr. 43, sector 1, Bucuresti

OTP Real Estate & Construction

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

Situatia activelor si obligatiilor in perioada 31.12.2022 - 31.12.2023

Denumire element	31.12.2022				31.12.2023				Diferente (ici)
	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	
I Total active	100.19%	100.00%	37,097,291.14	37,097,291.14	100.18%	100.00%	37,868,431.79	37,868,431.79	771,140.65
1 Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	72.69%	72.56%	26,916,896.14	26,916,896.14	92.68%	92.52%	35,035,530.34	35,035,530.34	8,118,634.20
1.1. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania, din care:	0.58%	0.58%	216,000.00	216,000.00	0.42%	0.42%	157,800.00	157,800.00	-58,200.00
1.1.1. actiuni	0.58%	0.58%	216,000.00	216,000.00	0.42%	0.42%	157,800.00	157,800.00	-58,200.00
1.2. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru, din care:	19.09%	19.06%	7,070,163.32	7,070,163.32	25.81%	25.76%	9,755,008.64	9,755,008.64	2,684,845.32
1.2.1. actiuni	13.59%	13.56%	5,030,424.50	5,030,424.50	20.82%	20.78%	7,870,433.06	7,870,433.06	2,840,008.56
1.2.3. obligatiuni, din care:	5.51%	5.50%	2,039,738.83	2,039,738.83	4.99%	4.98%	1,884,575.59	1,884,575.59	-155,163.24
1.2.3.1. Obligatiuni corporative cotate	5.51%	5.50%	2,039,738.83	2,039,738.83	4.99%	4.98%	1,884,575.59	1,884,575.59	-155,163.24
1.3. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse dintr-un stat terț sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat terț, care operează în mod regulat si este recunoscută si deschisă publicului, aprobată de A.S.F., din care:	53.02%	52.92%	19,630,732.81	19,630,732.81	66.46%	66.34%	25,122,721.70	25,122,721.70	5,491,988.88
1.3.1. actiuni	53.02%	52.92%	19,630,732.81	19,630,732.81	66.46%	66.34%	25,122,721.70	25,122,721.70	5,491,988.88
2 valori mobiliare nou emise	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3 alte valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare mentionate la art. 83 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 32/2012 din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.1. valori mobiliare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
3.2. instrumente ale pietei monetare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4 Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.1. Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.2. Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
4.3. Produse structurate admise sau tranzactionate pe o piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat terț	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5 Depozite bancare din care:	20.46%	20.42%	7,576,639.91	7,576,639.91	4.96%	4.95%	1,874,947.39	1,874,947.39	-5,701,692.53
5.1. depozite bancare constituite la instituti de credit din Romania	20.46%	20.42%	7,576,639.91	7,576,639.91	4.96%	4.95%	1,874,947.39	1,874,947.39	-5,701,692.53
5.2. depozite bancare constituite la instituti de credit dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5.3. depozite bancare constituite la instituti de credit dintr-un stat terț	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6 Instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata	1.72%	1.72%	638,060.00	638,060.00	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-188,434.00
6.1. instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.2. instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata dintr-un stat membru	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.3. instrumente financiare derivate tranzactionate pe o piata reglementata dintr-un stat terț	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
6.4. instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate	1.72%	1.72%	638,060.00	638,060.00	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-188,434.00
6.4.1. Contracte forward	1.72%	1.72%	638,060.00	638,060.00	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-188,434.00
7 Conturi curente si numerar	1.66%	1.65%	612,892.43	612,892.43	0.34%	0.34%	127,581.20	127,581.20	-485,311.23
8 Instrumente ale pietei monetare, altele decat cele tranzactionate pe o piata reglementata, conform art. 82 lit.g) din O.U.G. nr. 32/2012 - Contracte de tip repo pe titluri de valoare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.1. Titluri emise de administratia publica centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
8.2. Contracte de tip repo pe titluri de valoare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
9 Titluri de participare ale A.O.P.C./O.P.C.V.M.	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
10 Dividende sau alte drepturi de incasat	0.17%	0.17%	64,797.08	64,797.08	0.22%	0.21%	81,332.75	81,332.75	16,535.67
11 Titluri suport pentru operatiuni de report	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
12 Alte active	3.48%	3.47%	1,288,005.57	1,288,005.57	0.79%	0.79%	299,414.11	299,414.11	-988,591.46
12.6. Marja pentru contracte forward	3.48%	3.47%	1,288,005.57	1,288,005.57	0.79%	0.79%	299,414.11	299,414.11	-988,591.46
III Total obligatii	0.18%	0.19%	69,983.94	69,983.94	0.18%	0.17%	66,242.16	66,242.16	-3,741.78
1. Cheltuieli pentru plata comisionelor datorate S.A.I.	0.16%	0.16%	59,428.56	59,428.56	0.15%	0.15%	56,345.83	56,345.83	-3,082.73
2. Cheltuieli pentru plata comisionelor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	3,620.85	3,620.85	0.01%	0.01%	3,422.68	3,422.68	-198.18
7. Cheltuieli cu plata comisionelor/tarifelor datorate A.S.F.	0.01%	0.01%	2,813.40	2,813.40	0.01%	0.01%	2,780.27	2,780.27	-33.12
8. Cheltuieli cu auditul financiar	0.01%	0.01%	2,393.42	2,393.42	0.01%	0.01%	2,386.85	2,386.85	-6.58
9. Alte cheltuieli aprobate	0.00%	0.00%	1,727.71	1,727.71	0.00%	0.00%	1,277.53	1,277.53	-450.18
11. Impozit pe venit	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	29.00	29.00	29.00
III Valoarea activului net (I - II)	100.00%	99.81%	37,027,307.20	37,027,307.20	100.00%	99.83%	37,802,189.63	37,802,189.63	774,882.43

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

Situatia valorii unitare a activului net

Denumire element	La data de 31.12.2022	La data de 31.12.2023	Diferente
Valoare activ net - Clasa L	25,384,536.57	28,537,416.93	3,152,880.36
Numar unitati de fond/actiuni in circulatie - Clasa L	59,882.4964	64,419.7626	4,537.2662
Valoarea unitara a activului net - Clasa L	423.9058	442.9917	19.0859
Coefficient - Clasa L	0.685562474195810	0.754914366395273	0.069351892199463
Valoare activ net - Clasa E	11,642,770.63	9,264,772.71	-2,377,997.92
Numar unitati de fond/actiuni in circulatie - Clasa E	27,388.7933	20,853.6996	-6,535.0937
Valoarea unitara a activului net - Clasa E	85.9224	89.3086	3.3862
Coefficient - Clasa E	0.314437525804190	0.245085635604727	-0.069351892199463

OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SAI SA

Director General

Dan Marius POPOVICI

Intocmit

Filon ANGHEL

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

1. Actiuni tranzactionate in ultimele 30 de zile de tranzactionare (zile lucratoare)

Emitent	Simbol actiune	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. actiuni detinute	Valoare nominala	Valoare actiune	Valoare totala	Pondere in capitalul social al emitentului	Pondere in activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	%	%
IMPACT DEVELOPER & CONTR	IMP	ROIMPCACNOR0	29-Dec-23	600,000	0.2500	0.2630	157,800.00	0.0254	0.417
TOTAL							157,800.00		0.417

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

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

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. actiuni detinute	Valoare nominala	Valoare actiune	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare totala	Pondere in capitalul social al emitentului	Pondere in activul total al OPCVM
				EUR	EUR	lei	lei	%	%
CTP N.V.	NL00150006R6	29-Dec-23	12,000	0.1600	15.2800	4.9746	912,142.66	0.003	2.409
LEG IMMOBILIEN	DE000LEG1110	29-Dec-23	2,000	0.0000	79.3200	4.9746	789,170.54	0.003	2.084
PORR AG	AT0000609607	29-Dec-23	16,394	0.0000	12.7000	4.9746	1,035,730.62	0.056	2.735
VGP NV	BE0003878957	29-Dec-23	2,500	55.0000	105.0000	4.9746	1,305,832.50	0.011	3.448
VINCI	FR0000125486	29-Dec-23	2,000	2.5000	113.7000	4.9746	1,131,224.04	0.000	2.987
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	29-Dec-23	13,000	0.0000	28.5400	4.9746	1,845,676.09	0.002	4.874
WAREHOUSES DE PAUW SCA	BE0974349814	29-Dec-23	6,000	0.0000	28.5000	4.9746	850,656.60	0.004	2.246
TOTAL							7,870,433.06		20.784

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

3.2.2 Obligatiuni admise la tranzactionare corporative denumite in EUR

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. obligatiuni detinute	Data achizitiei	Data cupon	Data scadentei cupon	Rata cuponului	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Discount/ prima cumulata(a)	Pret piata	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare totala	Pondere in total obligatiuni emitent	Pondere in activul total al OPCVM
							%	EUR	EUR			EUR	lei	lei	%	%
GLOBALWORTH REAL ESTATE	XS1799975922	-	40	24-Sep-19	29-Mar-23	29-Mar-24	3.0000%	1,095.00	0.08	22.62	-	911.89	4.9746	185,952.83	0.003	0.491
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	150	19-May-21	19-May-23	19-May-24	4.2500%	989.03	0.12	26.13	-	897.45	4.9746	689,167.07	0.050	1.820
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	50	6-Jul-21	19-May-23	19-May-24	4.2500%	1,007.50	0.12	26.13	-	897.45	4.9746	229,722.36	0.017	0.607
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	100	17-Jan-22	19-May-23	19-May-24	4.2500%	971.00	0.12	26.13	-	897.45	4.9746	459,444.71	0.033	1.213
NE PROPERTY BV	XS2063535970	-	70	9-Oct-19	9-Oct-23	9-Oct-24	1.8750%	991.31	0.05	4.20	-	915.58	4.9746	320,288.62	0.003	0.846
TOTAL														1,884,575.59		4.977

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

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

Emitent	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Nr. actiuni detinute	Valoare nominala	Valoare actiune	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare totala	Pondere in capitalul social al emitentului	Pondere in activul total al OPCVM
				USD	USD	lei	lei	%	%
AGREE REALTY CORP	US0084921008	29-Dec-23	2,600	0.0005	62.95	4.4958	735,827.59	0.005	1.943
ALEXANDRIA REAL ESTATE	US0152711091	29-Dec-23	2,100	0.0450	126.77	4.4958	1,196,858.39	0.002	3.161
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	US02665T3068	29-Dec-23	5,000	0.0450	35.96	4.4958	808,344.84	0.002	2.135
AMERICAN TOWER CORP	US03027X1000	29-Dec-23	800	0.0450	215.88	4.4958	776,442.64	0.000	2.050
AMERICOLD REALTY TRUST	US03064D1081	29-Dec-23	6,000	0.0450	30.27	4.4958	816,527.20	0.003	2.156
APARTMENT INCOME REIT CC	US03750L1098	29-Dec-23	3,615	0.0450	34.73	4.4958	564,442.97	0.001	1.491
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	29-Dec-23	1,700	0.0450	187.22	4.4958	1,430,896.25	0.001	3.779
DIGITAL REALTY TRUST INC	US2538681030	29-Dec-23	3,200	0.4496	134.58	4.4958	1,936,143.24	0.001	5.113
EQUINIX INC	US29444U7000	29-Dec-23	440	0.0045	805.39	4.4958	1,593,183.84	0.000	4.207
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	US29472R1086	29-Dec-23	2,500	0.0450	70.54	4.4958	792,834.33	0.001	2.094
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPR	US45781V1017	29-Dec-23	2,000	0.0045	100.82	4.4958	906,533.11	0.008	2.394
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	29-Dec-23	5,000	0.4496	34.11	4.4958	766,758.69	0.001	2.025
JACOBS SOLUTIONS INC	US46982L1089	29-Dec-23	2,000	0.0000	129.80	4.4958	1,167,109.68	0.002	3.082
LENNAR CORP	US5260571048	29-Dec-23	1,600	0.4496	149.04	4.4958	1,072,086.45	0.001	2.831
LEXINGTON REALTY TRUST	US5290431015	29-Dec-23	23,000	0.0005	9.92	4.4958	1,025,761.73	0.008	2.709
M/I HOMES INC	US55305B1017	29-Dec-23	2,700	0.0000	137.74	4.4958	1,671,979.03	0.010	4.415
MARTIN MARIETTA MATERIALS	US5732841060	29-Dec-23	650	0.0450	498.91	4.4958	1,457,949.73	0.001	3.850
PHYSICIANS REALTY TRUST	US71943U1043	29-Dec-23	9,200	0.0450	13.31	4.4958	550,519.70	0.004	1.454
PROLOGIS INC	US74340W1036	29-Dec-23	3,330	0.0450	133.30	4.4958	1,995,636.17	0.000	5.270
PUBLIC STORAGE	US74460D1090	29-Dec-23	600	0.4496	305.00	4.4958	822,731.40	0.000	2.173
SBA COMMUNICATIONS CORP	US78410G1040	29-Dec-23	1,250	0.0450	253.69	4.4958	1,425,674.38	0.001	3.765
VICI PROPERTIES INC	US9256521090	29-Dec-23	5,000	0.0450	31.88	4.4958	716,630.52	0.001	1.892
WELLTOWER INC	US95040Q1040	29-Dec-23	2,200	0.0000	90.17	4.4958	891,849.83	0.000	2.355
TOTAL							25,122,721.70		66.342

IX. Disponibil in conturi curente si numerar

1. Disponibil in conturi curente si numerar in lei

Denumire banca	Valoare curenta	Pondere in activul total al OPCVM
	lei	%
Banca Comerciala Romana	0.00	0.000
BRD - GROUPE SOCIETE GENE	16,544.49	0.044
CITI BANK	154.00	0.000
Numerar in casierie	0.00	0.000
OTP BANK ROMANIA	0.00	0.000
TOTAL	16,698.49	0.044

2.1. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in EUR

Denumire banca	Valoare curenta	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare actualizata	Pondere in activul total al OPCVM
	EUR	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	952.82	4.9746	4,739.90	0.013
CITI BANK	203.86	4.9746	1,014.12	0.003
OTP BANK ROMANIA	13,457.66	4.9746	66,946.48	0.177
TOTAL			72,700.50	0.192

2.2. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in USD

Denumire banca	Valoare curenta	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare actualizata	Pondere in activul total al OPCVM
	USD	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	7,405.59	4.4958	33,294.05	0.088
TOTAL			33,294.05	0.088

2.5. Disponibil in conturi curente si numerar denuminate in GBP

Denumire banca	Valoare curenta	Curs valutar BNR GBP/RON	Valoare actualizata	Pondere in activul total al OPCVM
	GBP	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	854.20	5.7225	4,888.16	0.013
TOTAL			4,888.16	0.013

X. Depozite bancare constituite la institutii de credit din România

1. Depozite bancare denuminate in lei

Denumire banca	Data constituirii	Data scadentei	Rata dobanzii	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Valoare toatala	Pondere in activul total al OPCVM
			%	lei	lei	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	29-Dec-23	30-Dec-23	5.1500%	531,501.83	76.03	76.03	531,577.86	1.404
OTP BANK ROMANIA	29-Dec-23	3-Jan-24	5.4600%	1,343,165.81	203.71	203.71	1,343,369.52	3.547
TOTAL							1,874,947.39	4.951

XII. Instrumente financiare derivate negociate in afara pietelor reglementate

1. Contracte forward

1.1 Contracte forward EUR/RON

Contraparte	Cantitate	Tip contract	Data achizitiei	Data scadentei	Pret de exercitare	Curs valutar BNR EUR/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
CITI BANK	430,000.00	Vanzare	6-Oct-23	8-Oct-24	5.0746	4.9746	5.0676	0.0070	3,010.00	0.008
ING BANK Romania	350,000.00	Vanzare	31-Oct-23	29-Oct-24	5.0739	4.9746	5.0760	-0.0021	-735.00	-0.002
ING BANK Romania	500,000.00	Vanzare	24-Nov-23	24-May-24	5.0200	4.9746	5.0187	0.0013	650.00	0.002
TOTAL									2,925.00	0.008

1.2 Contracte forward USD/RON

Contraparte	Canitate	Tip contract	Data achizitiei	Data scadentei	Pret de exercitare	Curs valutar BNR USD/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
BRD - GROUPE SOCIETE GENE	300,000.00	Vanzare	29-Nov-23	1-Mar-24	4.5279	4.4958	4.5009	0.0270	8,100.00	0.021
BRD - GROUPE SOCIETE GENE	100,000.00	Vanzare	12-Dec-23	11-Apr-24	4.6059	4.4958	4.5057	0.1002	10,020.00	0.026
CITI BANK	150,000.00	Vanzare	15-Nov-23	16-Feb-24	4.5837	4.4958	4.4995	0.0842	12,630.00	0.033
CITI BANK	600,000.00	Vanzare	22-Dec-23	26-Mar-24	4.5113	4.4958	4.5037	0.0076	4,560.00	0.012
CITI BANK	470,000.00	Vanzare	27-Nov-23	29-May-24	4.5450	4.4958	4.5121	0.0329	15,463.00	0.041
ING BANK Romania	450,000.00	Vanzare	22-Nov-23	22-Feb-24	4.5648	4.4958	4.5000	0.0648	29,160.00	0.077
ING BANK Romania	300,000.00	Vanzare	14-Dec-23	16-Feb-24	4.5612	4.4958	4.4995	0.0617	18,510.00	0.049
ING BANK Romania	550,000.00	Vanzare	14-Dec-23	16-Feb-24	4.5612	4.4958	4.4995	0.0617	33,935.00	0.090
ING BANK Romania	550,000.00	Vanzare	14-Dec-23	16-Feb-24	4.5612	4.4958	4.4995	0.0617	33,935.00	0.090
ING BANK Romania	200,000.00	Vanzare	3-Nov-23	5-Feb-24	4.6740	4.4958	4.4985	0.1755	35,100.00	0.093
ING BANK Romania	420,000.00	Vanzare	10-Jan-23	5-Jan-24	4.6873	4.4958	4.4962	0.1911	80,262.00	0.212
ING BANK Romania	420,000.00	Vanzare	10-Jan-23	5-Jan-24	4.6873	4.4958	4.4962	0.1911	80,262.00	0.212
ING BANK Romania	500,000.00	Vanzare	13-Mar-23	11-Mar-24	4.6596	4.4958	4.5020	0.1576	78,800.00	0.208
ING BANK Romania	120,000.00	Vanzare	20-Apr-23	17-Apr-24	4.5561	4.4958	4.5064	0.0497	5,964.00	0.016
TOTAL									446,701.00	1.180

XV. Dividende sau alte drepturi de primit

1.3. Dividende de incasat USD

Emitent	Simbol actiune	Cod ISIN	Data ex-dividend	Nr. actiuni detinute	Dividend brut	Curs valutar BNR USD/RON	Suma de incasat	Pondere in activul total al OPCVM
					usd	lei	lei	%
AGREE REALTY CORP	ADC US	US0084921008	28-Dec-23	2,600.00	0.2470	4.4958	2,021.04	0.005
ALEXANDRIA REAL ESTATE	ARE US	US0152711091	28-Dec-23	2,100.00	1.2700	4.4958	8,393.21	0.022
AMERICAN TOWER CORP	AMT US	US03027X1000	27-Dec-23	800.00	1.7000	4.4958	4,280.00	0.011
AMERICOLD REALTY TRUST	COLD US	US03064D1081	28-Dec-23	6,000.00	0.2200	4.4958	4,154.12	0.011
AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	US0534841012	28-Dec-23	1,700.00	1.6500	4.4958	8,827.50	0.023
DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	US2538681030	14-Dec-23	3,200.00	1.2200	4.4958	12,286.12	0.032
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS US	US29472R1086	28-Dec-23	2,500.00	0.4475	4.4958	3,520.75	0.009
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPERTIES	IIPR US	US45781V1017	28-Dec-23	2,000.00	1.8200	4.4958	11,455.30	0.030
INVITATION HOMES INC	INVH US	US46187W1071	28-Dec-23	5,000.00	0.2800	4.4958	4,405.88	0.012
LEXINGTON REALTY TRUST	LXP US	US5290431015	28-Dec-23	23,000.00	0.1300	4.4958	9,409.71	0.025
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH US	US02665T3068	14-Dec-23	5,000.00	0.2200	4.4958	3,461.77	0.009
PROLOGIS INC	PLD US	US74340W1036	15-Dec-23	3,330.00	0.8700	4.4958	9,117.35	0.024
TOTAL							81,332.75	0.215

Evolutia activului net si a VUAN în ultimii 3 ani

	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-23
Activ net - Clasa L	32,449,762.65	25,384,536.57	28,537,416.93
VUAN - Clasa L	568.5510	423.9058	442.9917
Coeficient - Clasa L	0.768149	0.685562	0.754914
Activ net - Clasa E	9,794,294.06	11,642,770.63	9,264,772.71
VUAN - Clasa E	115.2135	85.9224	89.3086
Coeficient - Clasa E	0.231851	0.314438	0.245086

OTP Asset Management Romania SAI SA

Membru Directorat,
Dan POPOVICI

Reprezentant CCI,
Mirela CHIRITESCU

Intocmit,
Filon ANGHEL