

RAPORT PRIVIND ACTIVITATEA IN ANUL 2024
AL FONDULUI DESCHIS DE INVESTITII OTP REAL ESTATE &
CONSTRUCTION



**Raport privind activitatea
Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction
la 31.12.2024**

Raportul prezintă informații despre Fondul Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction și evoluția acestuia în anul 2024.

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 2024

Pe parcursul anului 2024 OTP Asset Management România SAI S.A. s-a poziționat pe piață locală ca o companie inovatoare, dinamică, orientată către performanță. Compania a avut ca obiectiv satisfacerea nevoilor clienților, oferindu-le acestora produse de înaltă calitate și servicii de excelență privind investițiile.

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.

Începând cu data de 14.10.2024 OTP Asset Management Romania SAI SA a devenit membra a Grupului Financiar Banca Transilvania.

OTP Asset Management Romania SAI SA rămâne companie de sine stătătoare, parte din Grupul Banca Transilvania, cu orientare către administrarea fondurilor de investiții alternative. Va avea o nouă identitate de brand și re poziționare pe piață prin gama de produse și servicii distincte.

Modificări aduse documentelor fondului în perioada analizată

Documentele FDI OTP Real Estate & Construction au fost modificate de 5 ori în perioada analizată.

- Documentele fondurilor deschise de investiții administrate de OTP Asset Management Romania SAI SA actualizate cu privire la externalizarea activității de contabilitate a fondurilor deschise de investiții administrate, către o entitate specializată - DEMA EXPERT CONTA S.R.L, Cod Unic de Înregistrare 49238596, reprezentată prin d-na Melinte Delia Stefania în calitate de Administrator, începând cu data de 01.01.2024., au fost transmise la ASF prin adresa nr. 2 din data de 03.01.2024.

- Documentul cu informatii esentiale (DIE) actualizat la data de 31.12.2023, aferente fondurilor deschise de investiții administrate de OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA SAI SA, in conformitate cu prevederile aplicabile legale in vigoare. DIE actualizate au fost notificate ASF prin adresa nr. 23 din data de 08.02.2024.
- Documentele fondurilor deschise de investitii administrate de OTP Asset Management Romania SAI SA actualizate cu privire la modificarile intervenite in componenta Consiliului de Supraveghere, in conformitate cu Autorizatia ASF nr. 65 din data de 11.06.2024, au fost transmise la ASF prin adresa nr. 83_1 din data de 25.06.2024.
- Documentele fondurilor deschise de investitii administrate de OTP Asset Management Romania SAI SA actualizate cu schimbarea auditorului financiar, au fost transmise la ASF prin adresa nr. 140 din data de 05.11.2024.
- Documentele fondurilor deschise de investitii administrate de OTP Asset Management Romania SAI SA actualizate cu modificare componentei Consiliului de Supraveghere in conformitate cu Autorizatia ASF nr. 166 din data de 12.12.2024 , au fost transmise la ASF prin adresa nr. 166 din data de 20.12.2024.

Informații despre Depozitarul Fondului

Depozitarul fondului este BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, cu sediul în București, Calea Plevnei, nr. 159, Business Garden Bucharest, Cladirea 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.

Distribuția unităților de fond

Unitățile de fond ale Fondului deschis de investiții OTP Real Estate & Construction au fost distribuite pe parcursul anului 2024 prin unitățile teritoriale ale OTP Bank România, cu sediul în Str. Buzzești nr.66-68, sector 1, 011017, București, precum și prin intermediul OTP Asset Management România SAI SA.

Avand in vedere faptul ca integrarea OTP Bank Romania în Banca Transilvania a început în luna august 2024 și s-a încheiat la data de 28 februarie 2025, prin fuziunea celor doua bănci, începând cu data de 1 martie 2025 a intrat în vigoare contractul de distribuție de unități de fond încheiat între OTP Asset Management România SAI SA și Banca Transilvania.

Unitățile de fond ale Fondului deschis de investiții OTP Dinamic sunt distribuite incepand cu data de 01.03.2025 prin unitățile teritoriale ale Bancii Transilvania, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 30-36, jud. Cluj, menționate pe website-ul societății de administrare www.otpfonduri.ro, precum și prin intermediul OTP Asset Management România SAI SA.

Contextul pieței

Review piete de obligatiuni in perioada analizata

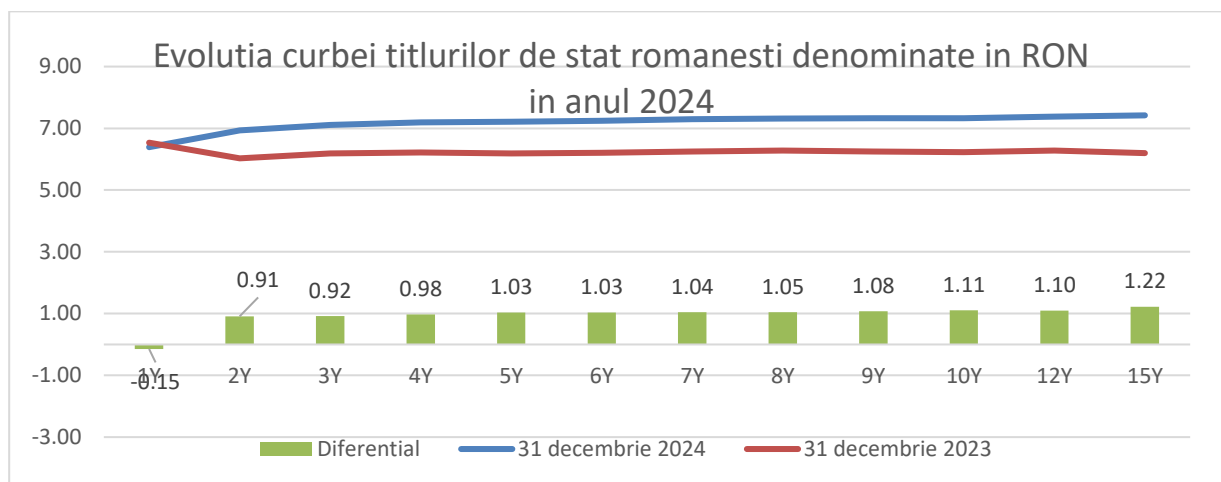
Evoluția negativă a obligațiunilor a fost preponderent influențată de băncile centrale în frunte cu Rezerva Federală a SUA și Banca Centrală Europeană.

In decursul anului 2024 principalele banci centrale ale lumii au redus ratele de referinta ale dobanzii. Banca Central Europeana a continuat programul de QT (Quantitative Tightening – programe de reduce a portofoliului de obligațiuni prin a nu mai investi sumele încasate de Băncile Centrale din obligațiunile aflate in portofoliu care au ajuns la maturitate) dar au redus rata facilitatii de depozit cu cate 0.25% in lunile iunie, septembrie, octombrie si decembrie (de la 4% la 3% la finalul lui 2024). Rezerva Federala a SUA a redus dobanda de referinta in lunile septembrie, noiembrie si decembrie pana la intervalul 4.50%-4.75% pe parcursul

anului 2024, însă în luna mai a decis întreruperea programului de QT. După socul războiului și al prețurilor, inflația s-a menținut pe un trend descendent în zona Euro, scăzând la 2.4% (dec. 2024). Și în SUA, la finalul anului 2024 inflația a scăzut (la 2.9%) dacă ne raportăm la decembrie 2023 (3.4%).

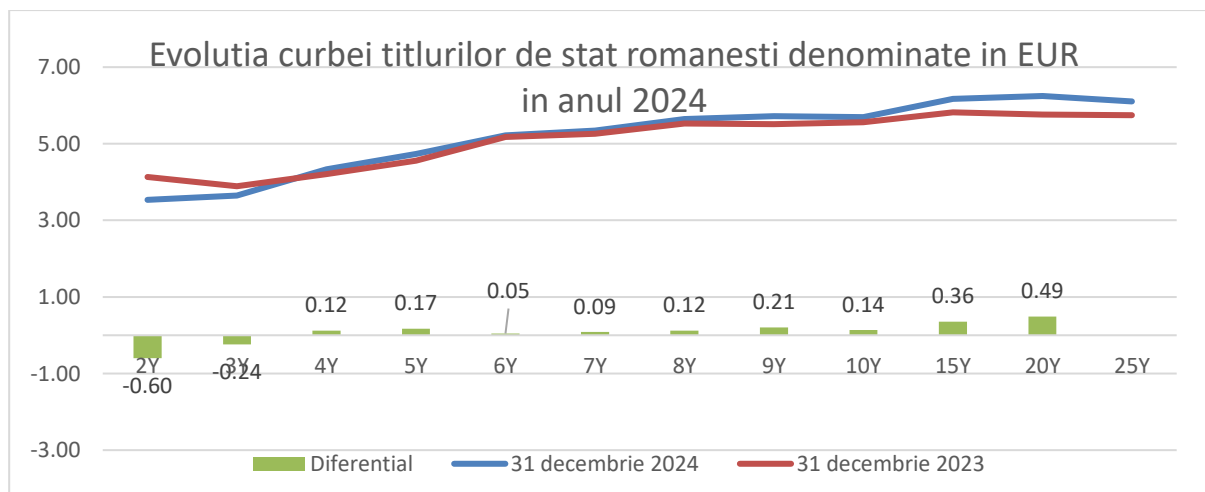
Banca Națională a României a redus dobânda de politică monetară în lunile iulie și august 2024, de la 7% la 6.5%, semnalând începerea ciclului de scădere a dobânzilor.

Efectele datelor pe inflație s-au văzut în cotațiile obligațiunilor. Astfel, obligațiunile emise în USD de SUA sau în EUR de Germania sau România, cu maturitate scurtă (1-2 luni în cazul SUA, 1-36 luni în cazul Germaniei și 1-3 ani în cazul României) au înregistrat creșteri în preț/scăderi ale randamentului la care se tranzacționează în timp ce obligațiunile cu maturitate mai mare au înregistrat o evoluție negativă a pretului. Obligațiunile României emise în moneda locală (RON) au înregistrat o evoluție pozitivă a randamentului (negativă a pretului) pe parcursul anului 2024. Deficitele gemene ale României și necesarul mare de finanțat a fost satisfăcut pe de-o parte de intrări de capital (fonduri europene și investiții straine directe) iar pe de altă parte de emisiuni record ale Statului Român în RON și de emisiuni pe piețele internaționale în valută.



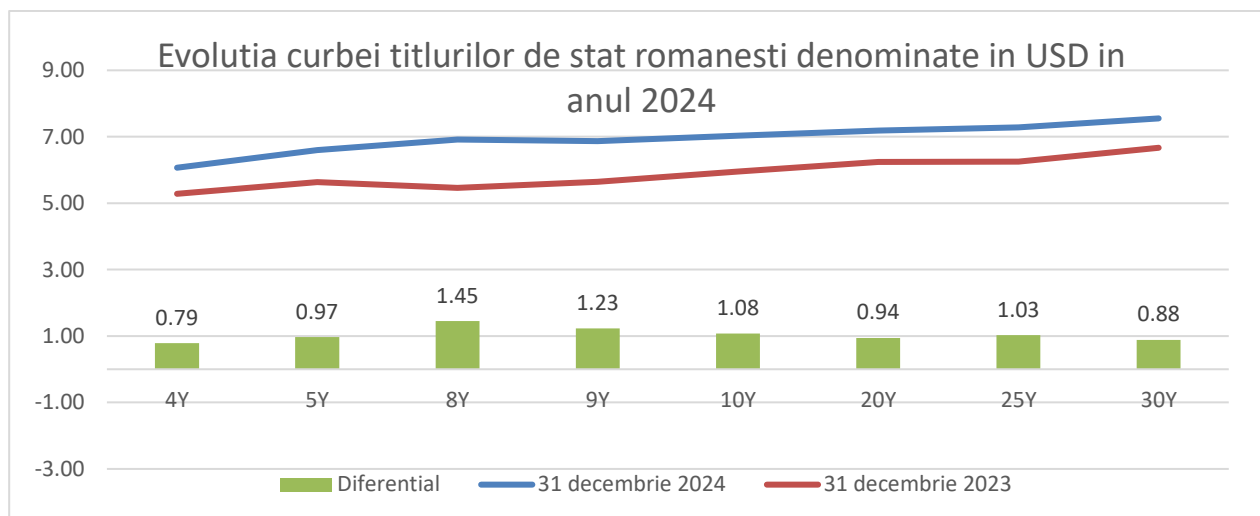
Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

Dacă în luna ianuarie obligațiunile României în EUR cu maturitatea la 10 ani se tranzacționau la un randament de aprox. 5.56%, la final anului 2024 acestea au ajuns la un randament de aproximativ 5.80%. Similar randamentul pentru obligațiunile României în RON a crescut de la aprox 6.30% în ianuarie la peste 7.30% la final anului 2024. Randamentul este invers corelat cu prețul obligațiunilor și este costul la care se împrumută statul Român.



Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

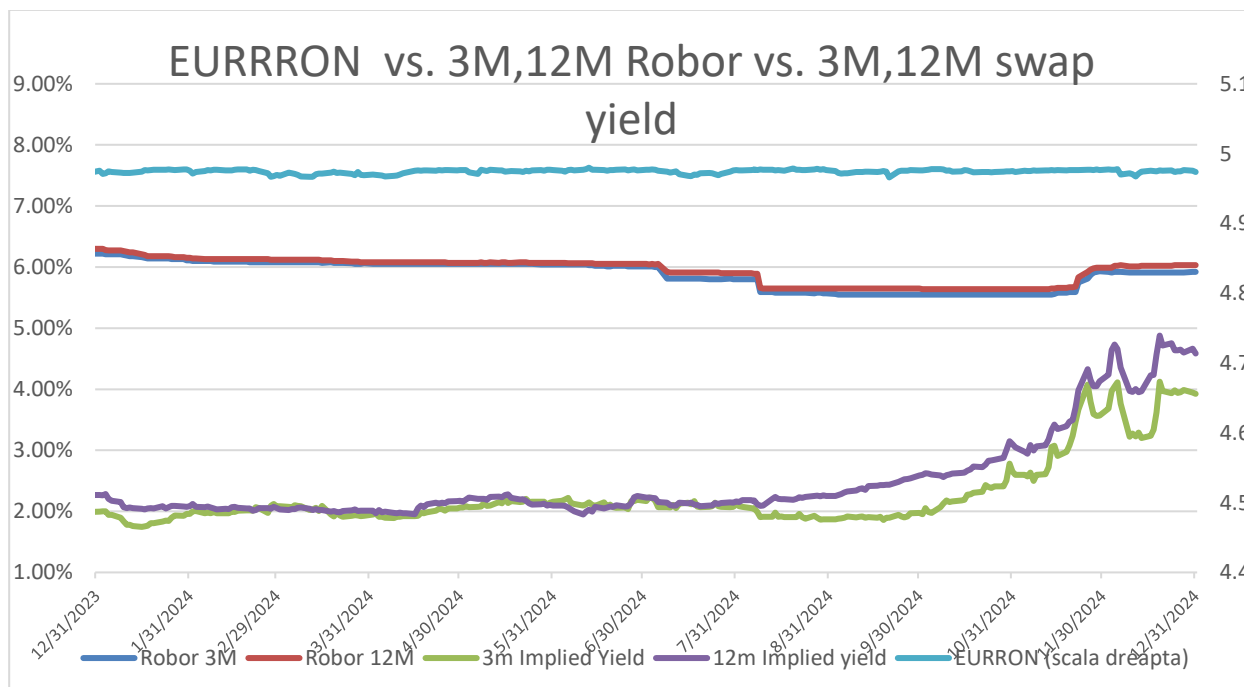
În decursul anului 2024 curba randamentelor pentru obligațiunile României emise în USD a crescut în funcție de maturitate cu un procent situat între 0.79%-1.45%.



Sursa: Bloomberg, Statistici OTP AMR

În 2024 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 a crescut pe parcursul anului de la aprox. 2% la aproximativ 4% către finalul anului.

În decursul anului 2024 curba randamentelor pentru obligațiunile României emise în USD a crescut în funcție de maturitate cu un procent situat între 0.79%-1.45%



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

Review piete de acțiuni în perioada analizată

După un an 2023 bun pentru marea majoritate a claselor de active, începutul anului a continuat cu creșteri pentru acțiuni bazate pe raportările companiilor cât și pe așteptările privind reducerile de dobânzi așteptate pentru a doua parte a anului.

În SUA acțiunile au înregistrat creșteri puternice în primul trimestru, bazate pe rezultatele companiilor cât și a entuziasmului ridicat din jurul companiilor implicate în dezvoltarea soluțiilor de inteligență artificială. În mare parte castigurile au fost aduse de așa zisele companii din grupul celor 7 Magnifici. Am putut vedea aprecieri pe sectorul serviciilor de comunicații, energie, financiar și tehnologia informației, pe când sectoarele de real estate și utilități au rămas în urmă.

În Europa imaginea a fost similară cu cea din SUA, în sensul în care, acțiunile din sectorul tehnologia informației au înregistrat creșteri importante pe fondul optimismului privind cererea pentru tehnologii asociate dezvoltării soluțiilor de inteligență artificială. Sectorul bancar a fost unul care a beneficiat de situația economică cât și de anunțul mai multor bănci privind creșterile de dividende. La fel ca și în SUA sectoarele de real estate, utilități și bunuri discreționare au rămas în urmă.

În primul trimestru al anului marile bănci centrale au păstrat dobânzile de referință la aceleași niveluri.

Acțiunile și-au continuat avansul în cel de-al doilea trimestru în SUA, creșterile fiind conduse de către aceleași sectoare care au avut performanțe solide și în primul trimestru, respectiv tehnologia informației și cel al serviciilor de comunicații. La fel ca în Europa numeroase bănci din SUA au anunțat planuri de creștere a dividendelor. La polul opus s-au situat companiile din sectorul industrial și al materiilor prime.

Acțiunile Europene au scăzut în trimestrul al doilea pe fondul incertitudinilor privind anunțul alegerilor parlamentare din Franța și pe fondul temperaturii așteptărilor privind reduceri semnificative ale ratelor de dobândă de către ECB. În continuare sectorul tehnologia informației a performat bine pe când sectorul bunurilor discreționare a înregistrat scăderi provenite dinspre sectorul auto și acela al bunurilor de lux.

La finalul celui de-al doilea trimestru Banca Central Europeană a redus dobândă, dar inflația persistentă a determinat celelalte mari bănci centrale să mențină dobânzile neschimbate.

În cel de-al treilea trimestru acțiunile din SUA și-au continuat avansul însă aceste creșteri nu au mai fost aduse de companiile care au susținut rallyul în prima jumătate a anului. Evoluțiile sectoriale au fost influențate de așteptările privind evoluția ratelor de dobândă, astfel cele mai mari creșteri au fost înregistrate de sectorul de utilități și real estate, sectorul tehnologic reușind să înregistreze doar un avans ușor. După volatilitatea ridicată înregistrată în luna August și datele privind piața muncii din SUA, președintele FED Jerome Powell semnală în discursul său de la Jackson Hole posibilitatea scăderii ratelor de dobândă, ceea ce s-a și întâmplat la ședința din luna Septembrie, când dobânzile au fost scăzute cu 50 bps.

În Europa, Banca Central Europeană a păstrat dobânzile în luna Iulie, ulterior la ședința din Septembrie acestea au fost reduse cu 25 bps, datele privind inflația arătând o scădere a acesteia de la 2.6% la final de Iulie la 1.8% în Septembrie. În acest context sectorul farmaceutic, de real estate și utilități au performat bine, la polul opus situându-se sectorul tehnologic și cel energetic.

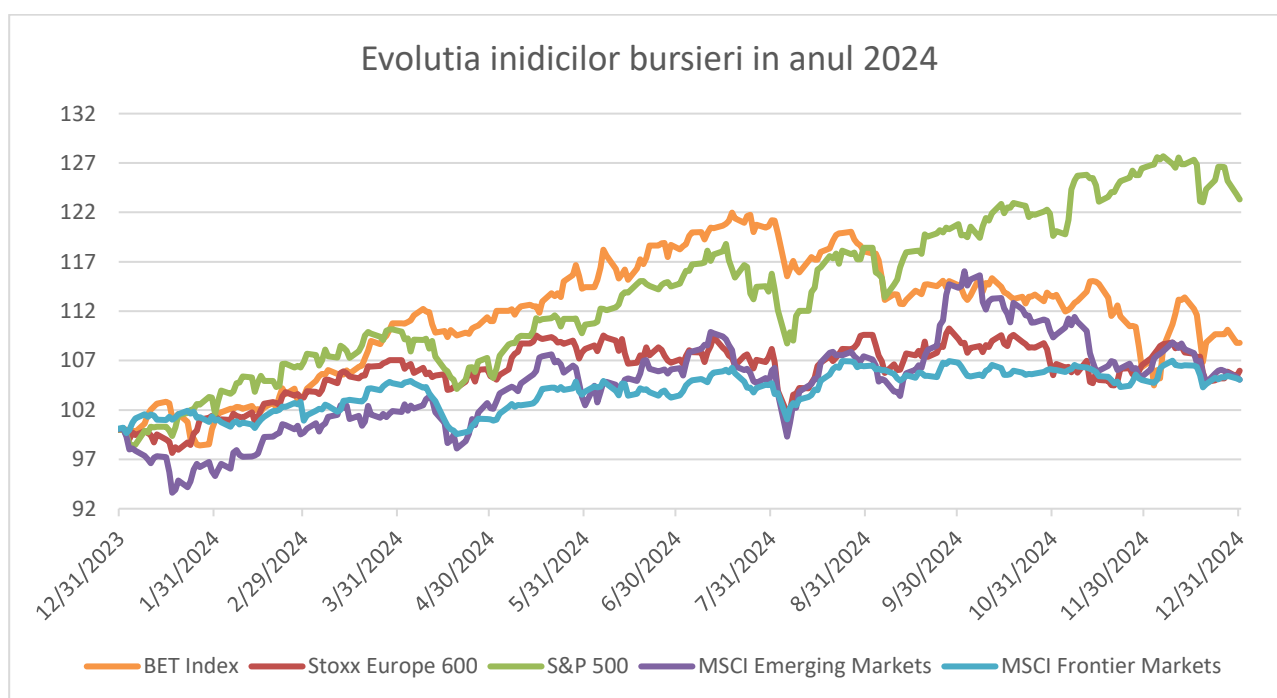
Ultimul trimestru al anului a fost marcat de alegerile din SUA care a adus victoria lui Donald Trump și victoria republicanilor care a dus la controlul Congresului American, investitorii așteptându-se ca programul politic al său va stimula creșterea economică, va reduce taxele și va aduce dereglementări. FED-ul a redus dobândă cu câte 25 bps atât la ședința din Noiembrie cât și la ședința din Decembrie. Cele mai performante sectoare au fost cel al comunicațiilor, al bunurilor discreționare precum și cel tehnologic.

Bursele Europene au înregistrat scăderi în ultimul trimestru al anului, determinate de instabilitatea politică din Franța și Germania, precum și a temerilor privind un război comercial ca urmare a victoriei lui Trump. Sectoarele cu cele mai slabe evoluții au fost cel de real estate și bunuri de larg consum, pe când cel industrial s-a remarcat cu creșteri. Pe fondul lipsei de creștere economică în Europa, ECB-ul a redus dobândă atât în Octombrie cât și în Decembrie cu câte 25 bps, în același timp așteptându-se la mai multe scăderi și în anul 2025.

Bursa locală a avut o performanță superioară burselor dezvoltate, pietelor emergente și celor de frontieră pe fondul unei activități crescute de tranzacționare în primele 6 luni ale anului trecut. În prima parte a anului volumele de tranzacționare au fost mai ridicate comparativ cu perioada similară a anului trecut, aceasta

s-a datorat faptului ca in anul 2023 volumele au fost reduse 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 acea oferta. In cel de-al doilea trimestru volumele de tranzactionare au ramas ridicate, un nou impuls pentru aceste volume fiind oferta initiala derulata de catre Premier Energy, care s-a incheiat cu succes la finalul lunii mai. Acest IPO a fost cel mai mare din ultimii 5 ani desfasurat pe Bursa de Valori Bucuresti pentru o companie antreprenoriala.

Avansul s-a pastrat si in prima luna a semestrului II cand bursa locala a atins un maxim istoric, ulterior aceasta s-a inscris pe un trend descendent. Acesta evolutie poate fi pusa si pe seama evolutiei intrarilor de bani in fondurile locale de actiuni care a atins un maxim de 287 milioane de lei in luna Iulie. Ultimele 3 luni ale anului a adus iesiri din fondurile locale de actiuni ceea ce s-a vazut si in evolutia bursiera. Comparativ cu primul semestru volatilitatea a fost mult mai ridicata in cel de-al doilea semestru, culminand cu alegerile prezidentiale si parlamentare de la finalul anului. Cu toate acestea bursa locala a reusit sa aduca randamente superioare pietelor de frontiera si emergente.



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

Review REITs in perioada analizata

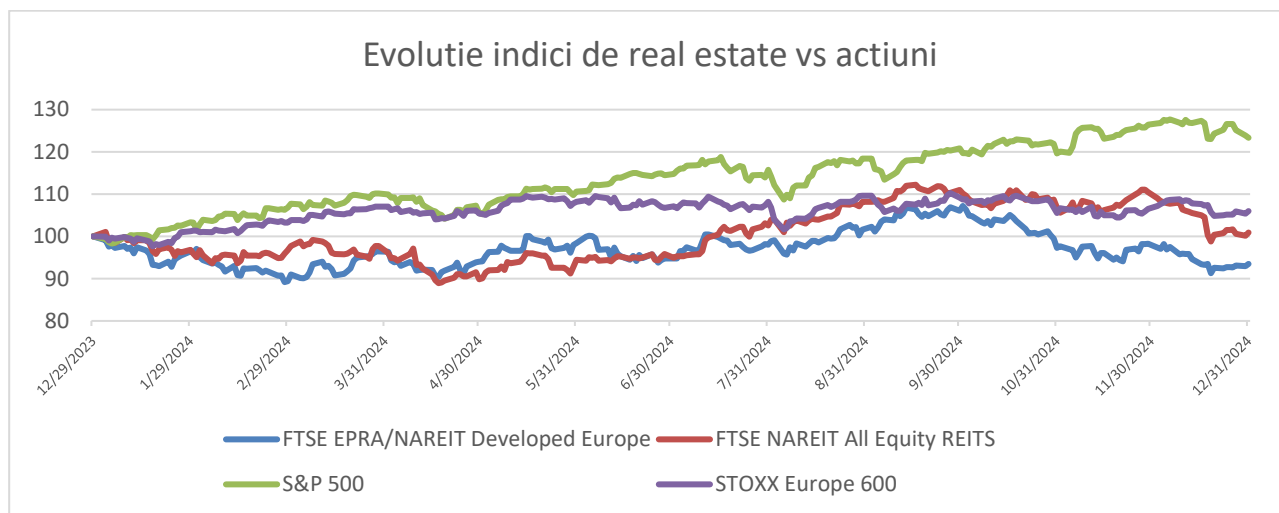
Inceputul de an a adus o serie de corectii dupa aprecierea din finalul anului trecut. REIT-urile au suferit 2 luni consecutive de corectii, urmate de alte 4 luni de consolidare. Cauzele principale ale acestor evolutii au fost legate de politicile bancilor centrale (ECB si FED). Initial Rezerva Federala anuntase 3 taieri de dobanda pentru anul 2024, insa inflatia persistenta si situatia foarte buna a economiei americane au creat premisele pentru amanarea teierilor de dobanda. Mai mult decat atat, existau voci in cadrul FED care vorbeau despre o ridicare de dobanda. Acest lucru a speriat investitorii care au preferat sa vanda. Mai mult decat atat, sansele tot mai mari ca actualul presedinte al SUA, Joe Biden, sa piarda urmatoarele alegeri in fata lui Donald J Trump au impins titlul de stat American la peste 4.5%, astfel aceste instrumente au fost preferate de catre investitori in detrimentul REIT-urilor. Ulterior, pe masura ce noile date din piata americana erau expuse, asteptarile pietei s-au fixat in jurul a 2 taieri in acest an. Piata a urmat o perioada de consolidare si apreciere, fiind foarte dependenta de datele viitoare.

In Q3 2024 a fost marcat de un rally sustinut, astfel principal indice de real estate (FTSE EPRA/NAREIT Developed Index) s-a apreciat cu peste 16%, in asteptarea pivotarii Rezervei Federale, care a

actionat în consecință în septembrie 2024 cu o tăiere de 0.50%. Au mai existat două reduceri ale dobânzii de politica monetară în ședințele din Noiembrie și Decembrie, semnaland o pauză, cel puțin temporară.

Totodată, pe măsura ce alegerile se apropiau, iar șansele candidatului republican erau din ce în ce mai mari, coroborat cu pauza semnală de FED, randamentele titlurilor din SUA au început să crească pe fondul îngrijorărilor legate de posibile taxe vamale și o inflație mai ridicată în viitor.

Existând o corelație puternică negativă între titlurile de stat din SUA și randamentele REIT-urilor, acestea din urmă și-au început declinul în Q4, culminând cu o corecție puternică în luna decembrie.



Sursa: Bloomberg, OTP AMR

În decursul anului moneda Europeană a rămas la un nivel relativ neschimbat raportată la RON, în timp ce moneda americană (USD) s-a apreciat cu 6.25% față de RON (sursa BNR). Cotația CDS a României a deschis anul 2024 la aproximativ 150 de puncte, închizând la aproximativ 183 de puncte. CDS-urile reprezintă contracte de asigurare a unei creanțe față de posibilitatea intrării debitorului în insolvență. Acestea sunt tranzacționate pe piețe nereglementate (OTC – over the counter).

România a înregistrat la 31.12.2024 o creștere anuală a PIB (Produsul Intern Brut) de 0.9% (YoY) pe date preliminare.

În perioada analizată rata inflației a scăzut de la 6.61% la finalul lunii decembrie 2023 la 5.1% la finalul lunii decembrie 2024.

Pe de altă parte rata șomajului în România a crescut ușor de la 5.6% (decembrie 2023) la 5.7% în decembrie 2024, (conform INS).

Obiectivele FDI OTP Real Estate & Construction

Fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și plasarea lor pe piața financiară, preponderent în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare, pe principiul diversificării riscului și administrării prudentiale, în vederea obținerii unei rentabilități superioare a acestor resurse. Obiectivele Fondului sunt concretizate în 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 piețele din România, urmând a fi luate în considerare și oportunitățile de investiție oferite de piețele financiare din state membre ale Uniunii Europene, statele G7, precum și cele aparținând Spațiului Economic European, precum și în valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. și instrumente financiare derivate din state terțe, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Fondul poate investi în valori mobiliare, titluri de participare la O.P.C. și instrumente financiare derivate admise la cota oficială a următoarelor burse:

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

Ca și alocare strategică expunerea maximă realizată de Fond prin investiții pe fiecare din bursele menționate mai sus poate fi de 80% din totalul activelor sale.

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

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

Strategia investițională urmată în vederea atingerii obiectivelor Fondului, Deciziile de investiții

Pe parcursul anului 2024 am redus expunerea pe acțiuni de la 87.54% la 73.16, însă am păstrat o expunere neutră, dar în același timp am și rebalansat portofoliul.

Am mizat pe sectorul centrelor de date, care pot fi beneficiarele ale avansului inteligenței artificiale, pe centrele logistice, mizând pe o reluare a creșterii comerțului, materialele de construcții au fost de asemenea o temă importantă a portofoliului, având în vedere ieftinirea viitoare a creditării și lipsa acută de locuințe din SUA. Totodată, sectorul rezidențial (închiriere și construcții) a reprezentat o pondere importantă în portofoliul fondului.

La sfarsitul anului 2024 ponderea actiunilor in portofoliul fondului era de 73.16% si cea a obligatiunilor de 18.70%. Restul activelor au fost plasate in depozite bancare pentru a pastra o lichiditate ridicata astfel incat sa putem fructifica oportunitatile aparute in piata.

Reit-urile au inceput anul 2024 la un discount istoric si totodata foarte atractiv de 35.4%, comparativ cu media ultimilor 20 de ani de 15%.

Inceputul de an a adus o serie de corectii dupa aprecierea din finalul anului trecut. REIT-urile au suferit 2 luni consecutive de corectii, urmate de alte 4 luni de consolidare. Trimestrul al treilea a adus un rally sustinut pentru piata imobiliara, cu o apreciere de peste 16% pentru principalul indice, gratie asteptarilor legate de viitoarele reduceri a dobanzii de politica monetara. Totusi, finalul de an a adus volatilitate si o corectie semnificativa, generata de politile protectioniste ale noului presedinte cat si a pauzei semalate de Rezerva Federala.

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.

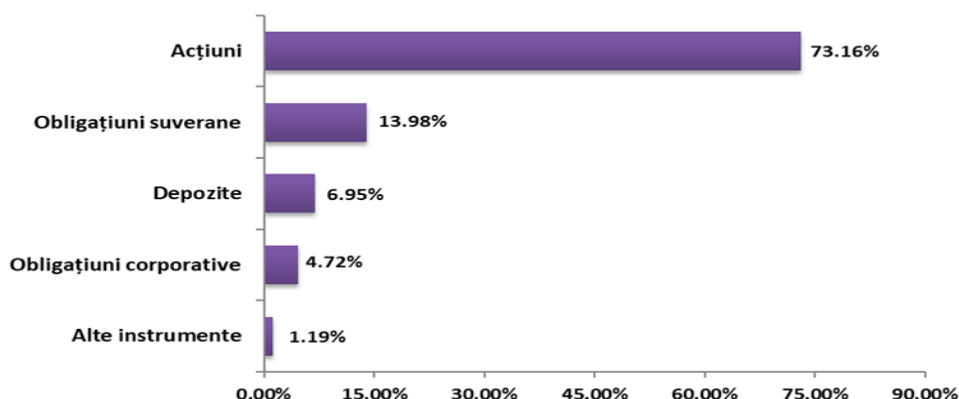
OTP Asset Management Romania SAI SA considera ca factorii de mediu si sociali pot avea un impact semnificativ asupra performantei companiilor pe termen lung. In acest sens, OTP Asset Management Romania SAI SA analizeaza in ce masura echipa de management a companiilor in care fondul investeste, gestioneaza 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 31.12.2024

Top dețineri din portofoliu			
			%
1	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	6.47%
2	EQUINIX INC	EQIX US	4.73%
3	VONOVIA SE	VNA GY	4.53%
4	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	4.26%
5	PROLOGIS INC	PLD US	4.01%
	TOTAL		24.00%

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

Structura de portofoliu la 31.12.2024



Utilizarea tehnicilor eficiente de administrare a portfoliului

Pe parcursul anului 2024 nu au fost încheiate contracte de tip repo și sell buy back.

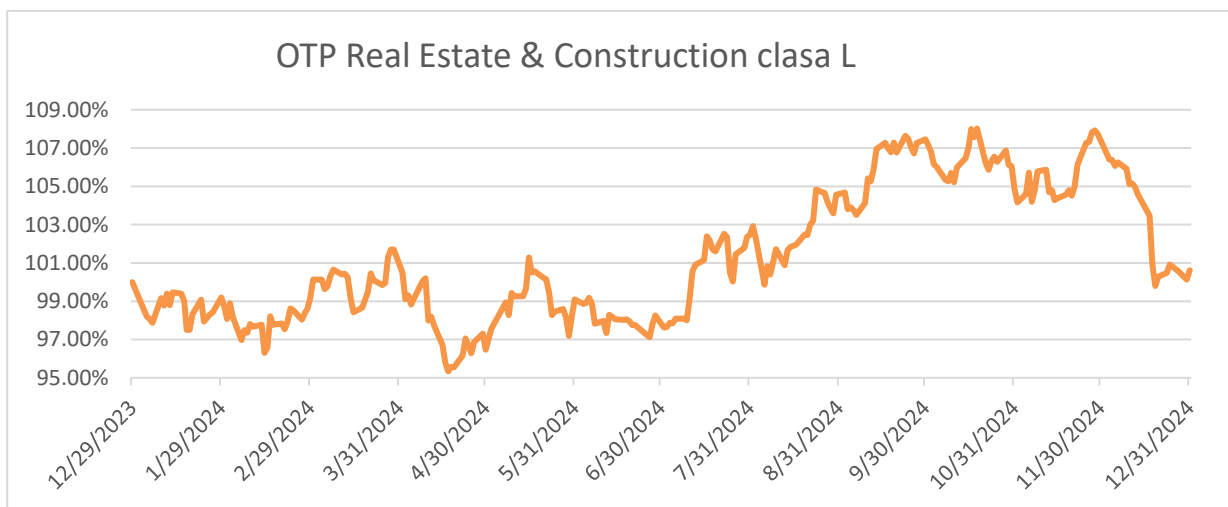
Performanța Fondului

Clasa L

La data de 31.12.2024, clasa L a înregistrat un activ net în valoare de 32.104.511,03 Lei, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie aferentă clasei L fiind de 417,8096 Lei.

În perioada analizată valoarea unitară a activului net a FDI OTP Real Estate & Construction - clasa L, a înregistrat o evoluție negativă, de la valoarea VUAN de 442,9739 Lei (31.12.2023) la valoarea VUAN de 417,8096 Lei (31.12.2024). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei L a înregistrat pe parcursul anului 2024 o scădere de 5,68%, 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



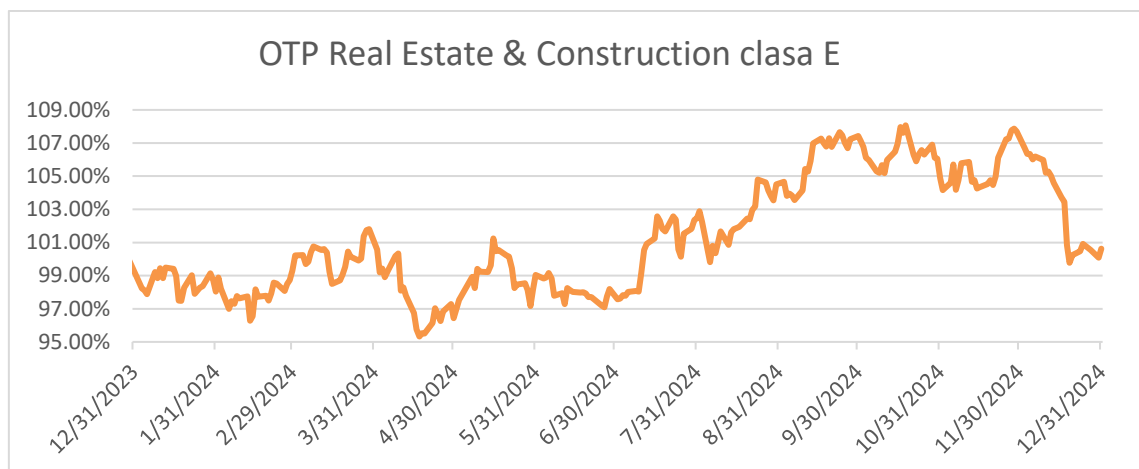
Sursa: Statistici OTP Asset Management România SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului

Clasa E

La data de 31.12.2024, clasa E a înregistrat un activ net în valoare de 1.951.476,16 Euro, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii decembrie aferentă clasei E fiind de 84,2382 Euro.

În perioada analizată valoarea unitară a activului net a FDI OTP Real Estate & Construction - clasa E, a înregistrat o evoluție negativă, de la valoarea VUAN de 89,3050 Euro (31.12.2023) la valoarea VUAN de 84,2382 Euro (31.12.2024). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei E a înregistrat pe parcursul anului 2024 o scădere de 5,67%, 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 2024:

Distribuție venituri		Clasa L/UF	Clasa E/UF
2024	Dividend Trim. I	5.25039166 lei	1.05949249 eur
2024	Dividend Trim. II	11.74640127 lei	2.36685857 eur
2024	Dividend Trim. III	6.11711514 lei	1.23291732 eur
2024	Dividend Trim. IV	7.49002890 lei	1.50988831 eur

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

Randament perioadă	1 an	3 ani	5 ani	De la lansare
CLASA L	-5.68%	-26.82%	-21.48%	-16.44%
CLASA E	-5.68%	-27.20%	n/a	-15.76%

În privința fluxurilor de capital, fondul a înregistrat subscrieri totale în valoare de 10.982.178,58 Lei (Clasa L), respectiv 698.060,50 Euro (Clasa E) și răscumpărări totale în valoare de 5.712.381,03 Lei (Clasa L), respectiv 491.936,66 Euro (Clasa E), printr-un număr total de 2.952 tranzacții.

În ceea ce privește numărul de investitori, fondul are la 31.12.2024 un număr de 377 investitori din care 5 persoane juridice în Clasa L, respectiv 127 investitori din care 0 persoane juridice în clasa E. Numărul total de investitori este cu 15,29% mai mic decât la finalul anului 2023.

Volumul de tranzacționare și costurile aferente volumului de tranzacționare a portofoliului

Pe parcursul anului 2024 fondul a avut tranzacții de cumpărare și vânzare în valoare de echivalent 105.308.769,15 lei, având o rata de turnover de 118,21%.

Fondul a plătit pe parcursul anului 2024 comisioane de tranzacționare în valoare de 26.765,25 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 2024 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 interes

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 interes in exercitarea drepturilor de vot societatea se va asigura ca interesele investitorilor nu sunt afectate. Vor fi avute in vedere normele privind conflictele de interes prevazute in reglementările legale si procedurile interne ale societății.

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

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 31.12.2024, veniturile din activitatea curentă a fondului, sunt în sumă de 1.614.882 Lei, fondul înregistrând un rezultat net al exercițiului, constând într-o pierdere în valoare de 2.283.710 Lei, în urma deducerii cheltuielilor fondului în valoare de 3.898.592 Lei.

Situatia rezultatului global	31 decembrie 2024
	-Lei-
Venituri	
Venituri din dividende	835,951
Venituri dobanzi	429,240
Câștig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justă prin contul de profit si pierdere	194,922
Câștig net din diferențe de curs valutar	154,815
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi așteptate pentru active financiare	(108)
Alte venituri financiare	61
Cheltuieli	
Comisioane de administrare	888,154
Comisioane de custodie și depozitare	64,720
Comisioane de tranzactionare si alte comisioane	76,179
Alte cheltuieli operaționale	2,869,539
Profit net/Pierdere neta	(2,283,710)
Total rezultat global aferent perioadei	(2,283,710)

Contul de capital (la valoarea nominală) la 31.12.2024 înregistrează o valoare de 49.833.461 Lei. La sfârșitul perioadei de raportare, primele de capital aferente unităților de fond aflate în circulație sunt în valoare de (8.022.220) 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 2024 Politica de remunerare a fost actualizata.

Cuantumul remuneratiilor pentru exercitiul financiar 2024, 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)	3,406,900	3,500,212	391,938	15
<i>Remunerații fixe</i>	2,606,484	2,606,484	0	15
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	751,589	684,595	295,919	8
- numerar	603,058	506,488	153,037	
- unitati de fond	148,531	178,107	142,882	
<i>Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță</i>	48,827	209,133	96,018	7
<i>Alte beneficii acordate salariatilor (tichete de masa, medicina preventiva, cheltuieli sociale)</i>	126,419	126,419	-	14
2. Remunerații acordate personalului identificat al SAI/AFIA** (inclusiv funcțiile externalizate)	2,889,382	2,990,104	359,972	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:	1,573,972	1,592,559	307,723	3
<i>Remunerații fixe</i>	938,908	938,908		
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	626,524	574,324	270,956	3
- numerar	477,993	418,305	140,724	
- unitati de fond	148,531	156,019	130,232	
<i>Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță</i>	8,540	79,327	36,767	2
C. Funcții cu atribuții de control (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)***: Control Intern și Conformitate, Risc, Audit	646,665	639,540	-	4
<i>Remunerații fixe</i>	609,175	609,175	-	4
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	37,490	30,365	-	3
- numerar	37,490	30,365	-	
- unitati de fond				
<i>Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță</i>				
<i>Alte beneficii acordate salariatilor (tichete de masa, medicina preventiva, cheltuieli sociale)</i>	32,139	32,139	-	4
D. Alte funcții decât cele indicate la lit. A-C de mai sus, incluse in categoria personalului identificat (cu indicarea expresă a tuturor funcțiilor incluse în această categorie)****: Director de Investitii, Manager de portofoliu, Sef serviciu Operatiuni	668,745	758,005	52,249	3
<i>Remunerații fixe</i>	568,635	568,635		3
<i>Remunerații variabile exceptând comisioanele de performanță, din care:</i>	87,575	79,906	24,964	2
- numerar	87,575	57,818	12,313	

- unitati de fond	-	22,088	12,650	
Remunerații variabile reprezentând comisioane de performanță	12,535	109,464	27,286	3
Alte beneficii acordate salariatilor (tichete de masa, medicina preventiva, cheltuieli sociale)	31,299	31,299	-	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;

**aferente 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, sef serviciu CSB/CFT, administratorul de risc și auditorul intern;

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

1 Reprezinta remuneratie variabila amanata aferenta anilor 2023, 2022 și 2021.

Remuneratia variabila aferenta anului 2024 (atat cea aferenta comisionului de succes cat și cea nebazata pe comision de succes) la data intocmirii prezentului raport nu a fost inca aprobata/platita. Acesta va fi în conformitate cu prevederile politicii de remunerare a societatii, inclusiv respectand principiile platilor amanate și a platilor în instrumente (unitati de fond).

În data de 15.01.2025 Consiliul de Supraveghere a societatii a aprobat o noua politica de remunerare aliniata cu politica de remunerare a Grupului Financiar Banca Transilvania.

Diverse

OTP Asset Management Romania SAI SA este o societate pe actiuni administrata în sistem dualist. Conducerea societatii este asigurata de catre Directorat format din 3 membri numiti în conformitate cu Actul Constitutiv al Societatii și al legislatiei în vigoare, și anume :

Dan Marius Popovici, Presedinte Directorat și Director General

Dragos – Gabriel Manolescu, membru Directorat și Director General Adjunct

Adrian Anghel – Membru Directorat și Director General Adjunct

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

Dragos-Gabriel Manolescu ocupa funcția de Director General Adjunct și este membru al Directoratului Societatii. Dragos Manolescu are cunoștințe aprofundate și abilități superioare dobândite în urma unor programe avansate de specializare în domeniul financiar: CFA (Charter of Financial Analysts) Program; studii postuniversitare de Master în Management Proiectelor Internationale organizate de Academia de Studii Economice Bucuresti. Dragos Manolescu aduce valoarea sa adăugată pentru echipa, având 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 reechilibrari de portofolii.

Adrian Anghel ocupă funcția de Director General Adjunct și 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 societății în conformitate cu prevederile OUG nr. 32/2012, cu modificările și completările ulterioare, sunt Directorul General și Directorul General Adjunct. Înlocuitori de Conducatori ai societății 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 și Alexandru Ilisie.

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

Catalin Caragea, Presedinte
Diana Mazurchievici, membru
Corina Elena Stoica, membru

Prin Autorizația ASF nr. 166 din data de 12.12.2024 se autorizează modificările intervenite în componența Consiliului de Supraveghere, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 14.10.2024. În ședința Consiliului de Supraveghere din data de 12.12.2024, d-nul Catalin Ioan Caragea este ales Presedinte al Consiliului de Supraveghere.

DI. Cătălin Ioan Caragea ocupă funcția de Președinte al Consiliului de Supraveghere. **DI. Caragea** este absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Management și a unui Master în Tranzacții și Reglementări pe Piața de Capital și deține o specializare la Bled School of Management. **DI. Caragea** are o experiență relevantă acumulată de peste 20 ani pe piața financiar-bancară în bănci din România și din străinătate – Raiffeisen Bank România, BCR și Erste Group Viena, actualmente detinând și funcția de Director General Adjunct – CRO la Banca Transilvania.

Dna. Corina Elena Stoica ocupă funcția de membru al Consiliului de Supraveghere. **Dna. Stoica** este absolventă a Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Finanțe, Bănci și Contabilitate, precum și a unor numeroase cursuri de specialitate, inclusiv a unui program MBA cu specializarea în Finanțe, în cadrul Universității din Sheffield din Regatul Unit al Marii Britanii. 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.

Dna. Diana Ioana Mazurchievici ocupă funcția de membru al Consiliului de Supraveghere. **Dna. Mazurchievici** este absolventă a Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Finanțe, Bănci și Burse de Valori și a unui program Executiv MBA la Maastricht School of Management. **Dna. Mazurchievici** este membră a Asociației Experților Contabili Autorizați (A.C.C.A.) din Regatul Unit și membră a Camerei Auditorilor Financiarți din România. S-a alăturat sectorului financiar-bancar în anul 2017.

La data de 31.12.2024 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 în legătură cu aplicarea principiilor de guvernare corporativă

În conformitate cu prevederile articolului 49, alin. 2 din Regulamentul ASF nr. 2/2016, societatea a avut în vedere respectarea principiilor de guvernare corporativă 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:

- Prin Autorizatia ASF nr. 65 din data de 11.06.2024 este autorizat d-nul Bakk Ferenc Csaba in functia de membru al Consiliului de Supraveghere al OTP Asset Management Romania SAI SA pentru o perioada de 4 ani. In sedinta Consiliului de Supraveghere din data de 11.06.2024, d-nul Bakk Ferenc Csaba este ales in functia de Presedinte al Consiliului de Supraveghere.
- In data de 9 februarie 2024, Actionarii, OTP Bank Nyrt. si Merkantil Bank Zrt., în calitate de vânzători, și Banca Transilvania S.A., BT Leasing Transilvania IFN S.A. și BT Asset Management S.A.I. S.A., în calitate de cumpărători, au încheiat un contract de vânzare cu privire la vânzarea și transferul, direct sau indirect, a întregului capital social emis al OTP Bank Romania S.A. și subsidiarelor sale respectiv OTP Leasing Romania IFN S.A., OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A., OTP Factoring SRL (și subsidiarele sale), OTP Advisors SRL, OTP Consulting Romania SRL (colectiv, „Societățile Grupului”) și, indirect, Fundația OTP Bank Romania („Fundația OTP”). Transferul actiunilor detinute de OTP ALAPKEZELO Zrt in cadrul OTP Asset Management Romania, catre BT Asset Management SAI SA a primit avizul de principiu al ASF in data de 30.09.2024 prin deciziile 997,98 si 999.

Avand in vedere finalizarea achizitiei de actiuni ale OTP Asset Management Romania SAI SA, in data de 14.10.2024 si prevederile art. 3 din Deciziile ASF nr. 997 si nr. 998 din data de 30.09.2024, noua structura a actionariatului OTP Asset Management Romania SAI SA este:

- BT Asset Management SAI SA, reprezentând 90.1 % din capitalul social, detinator a 5.221.585 actiuni echivalentul a 5.221.585 Lei
- OTP BANK ROMANIA S.A., reprezentând 9,9 % din capitalul social, detinator a 573.738 actiuni echivalentul a 573.738 Lei.

Prin Decizia ASF nr. 184 din data de 28.02.2025 se aproba proiectului de achizitie si dobandirea de catre BANCA TRANSILVANIA S.A. impreuna cu persoana care actioneaza concertat, respectiv BT ASSET MANAGEMENT SAI S.A. a calitatii de actionari semnificativi ai OTP ASSET MANAGEMNT ROMANIA SAI S.A., ca efect al fuziunii prin absorbtie dintre BANCA TRANSILVANIA S.A. – in calitate de societate absorbanta si OTP BANK ROMANIA S.A. – in calitate de societate absorbita. Noua structura a actionariatului OTP Asset Management Romania SAI SA este:

- BT Asset Management SAI SA, reprezentând 90.1 % din capitalul social, detinator a 5.221.585 actiuni echivalentul a 5.221.585 Lei
- Banca Transilvania S.A., reprezentând 9,9 % din capitalul social, detinator a 573.738 actiuni echivalentul a 573.738 Lei.
- Prin Autorizatia ASF nr. 166 din data de 12.12.2024 se autorizeaza modificarile intervenite in componenta Consiliului de Supraveghere, in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 14.10.2024. In sedinta Consiliului de Supraveghere din data de 12.12.2024, d-nul Catalin Ioan Caragea este ales Presedinte al Consiliului de Supraveghere.

Noua structura a consiliului de Supraveghere este urmatoarea:

Cătălin-Ioan Caragea	Președinte
Diana-Ioana Mazurchievici	Membru
Corina Elena Stoica	Membru

- Pe parcursul anului 2024 au fost evaluate Reglementarile interne, procedurile, politicile societatii, dintre aceste fiind actualizate urmatoarele:
- 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 societății a analizat activitatea desfășurată de către societate și perspectivele de dezvoltare ale acesteia, s-a asigurat de respectarea cerințelor privind delegarea activității de distribuție precum și de externalizare a activității de contabilitate, arhivare și a serviciilor IT.

În anul 2024 a avut loc procesul de evaluare a riscului operational aferent activității de administrare a fondurilor deschise de investiții.

În anul 2024, Directoratul și Consiliul de Supraveghere au analizat eficiența sistemului de administrare a riscului și de conformitate, constatându-se funcționarea în mod adecvat a acestora.

În cursul anului 2024, Directoratul și Consiliul de Supraveghere au luat la cunoștință de rapoartele privind activitatea de administrare a riscului și activitatea de conformitate.

Alte informații

În cursul anului 2024 OTP Asset Management Romania SAI SA a gestionat prudențial portofoliile colective ale fondurilor administrate, pe principiul corectei separări a activelor, pentru fiecare entitate administrată și pe principiul diversificării riscului.

În cursul anului 2024 OTP Asset Management Romania SAI SA a gestionat prudențial portofoliile entităților administrate, pe principiul corectei separări a activelor, pentru fiecare entitate administrată și pe principiul diversificării riscului.

În cursul anului 2024 Societatea nu a achiziționat din propriile acțiuni.

În 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).

Astfel Banca Transilvania a primit aprobarea Autorității de Supraveghere Financiară pentru achiziția OTP Asset Management de la OTP Group. OTP Asset Management Romania SAI SA este compania pentru care Grupul Banca Transilvania mai avea nevoie de aprobare din partea autorităților, după anunțarea, în iulie a.c., a achiziției celorlalte subsidiare OTP Group din România.

Începând cu data de 14.10.2024 OTP Asset Management Romania SAI SA a devenit membră a Grupului Financiar Banca Transilvania.

OTP Asset Management Romania SAI SA rămâne companie de sine stătătoare, parte din Grupul Banca Transilvania, cu orientare către administrarea fondurilor de investiții alternative. Va avea o nouă identitate de brand și re poziționare pe piață prin gama de produse și servicii distincte. Banca Transilvania este cea mai mare bancă din România. Ca bancă universală, acoperă toate segmentele de clienți și liniile de business din sectorul financiar. Are în prezent o cotă de piață de aproximativ 23% în ceea ce privește împrumuturile nete, peste 4 milioane de clienți, peste 10.000 de angajați, soluții bancare online de vârf și o rețea puternică de sucursale la nivel național.

Pe parcursul trimestrului I al anului 2025 societatea a depus la ASF solicitarea de autorizare ca și Administrator de Fonduri de Investiții Alternative în conformitate cu noua strategie stabilită la nivelul Grupului Banca Transilvania.

.În ceea ce privește activitatea investitională a OTP Asset Management Romania SAI SA pe parcursul anului 2025 ne propunem să monitorizăm cu atenție riscurile, indiferent dacă vorbim de riscul de piață, cel de lichiditate și nu în ultimul rând cele legate de durabilitate.

Societatea nu a desfășurat activități din domeniul cercetării și dezvoltării pe parcursul anului 2024.

Performanțele anterioare ale fondului nu reprezintă o garanție a realizărilor viitoare.
Anexa 10 este parte integrantă din prezentul raport.

04.04.2025

Director General
Dan Marius Popovici

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

SAI: OTP Asset Management Romania SAI SA

Decizie autorizare: PJROSSAIR/400023

CUI: 2226441

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: CSC08FDR/400109

Situatia activelor si obligatiilor in perioada 31.12.2023 - 31.12.2024

Denumire element	31.12.2023				31.12.2024				Diferenta (lei)
	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	
I Total active	100.18%	100.00%	37,868,431.79	37,868,431.79	100.20%	100.00%	41,894,998.89	41,894,998.89	4,026,567.10
1 Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	92.68%	92.52%	35,035,530.34	35,035,530.34	92.04%	91.85%	38,481,910.63	38,481,910.63	3,446,380.29
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:	0.42%	0.42%	157,800.00	157,800.00	14.01%	13.98%	5,855,734.23	5,855,734.23	5,697,934.23
1.1.1. actiuni	0.42%	0.42%	157,800.00	157,800.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-157,800.00
1.1.3. obligatiuni, din care:	0.00%	0.00%	0.00	0.00	14.01%	13.98%	5,855,734.23	5,855,734.23	5,855,734.23
1.1.3.2. Obligatiuni emise de administratia publica centrala	0.00%	0.00%	0.00	0.00	14.01%	13.98%	5,855,734.23	5,855,734.23	5,855,734.23
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:	25.81%	25.76%	9,755,008.64	9,755,008.64	20.88%	20.84%	8,730,374.83	8,730,374.83	-1,024,633.81
1.2.1. actiuni	20.82%	20.78%	7,870,433.06	7,870,433.06	16.16%	16.12%	6,754,875.35	6,754,875.35	-1,115,557.70
1.2.3. obligatiuni, din care:	4.99%	4.98%	1,884,575.59	1,884,575.59	4.72%	4.72%	1,975,499.48	1,975,499.48	90,923.89
1.2.3.1. Obligatiuni corporative cotate	4.99%	4.98%	1,884,575.59	1,884,575.59	4.72%	4.72%	1,975,499.48	1,975,499.48	90,923.89
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 și este recunoscută și deschisă publicului, aprobată de A.S.F., din care:	66.46%	66.34%	25,122,721.70	25,122,721.70	57.15%	57.04%	23,895,801.56	23,895,801.56	-1,226,920.13
1.3.1. actiuni	66.46%	66.34%	25,122,721.70	25,122,721.70	57.15%	57.04%	23,895,801.56	23,895,801.56	-1,226,920.13
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:	4.96%	4.95%	1,874,947.39	1,874,947.39	6.61%	6.60%	2,763,761.43	2,763,761.43	888,814.04
5.1. depozite bancare constituite la instituti de credit din Romania	4.96%	4.95%	1,874,947.39	1,874,947.39	6.61%	6.60%	2,763,761.43	2,763,761.43	888,814.04
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	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	-622,801.00
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	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	-622,801.00
6.4.1. Contracte forward	1.19%	1.19%	449,626.00	449,626.00	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	-622,801.00
7 Conturi curente si numerar	0.34%	0.34%	127,581.20	127,581.20	0.36%	0.36%	149,153.39	149,153.39	21,572.19
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	0.22%	0.21%	81,332.75	81,332.75	0.18%	0.18%	73,694.94	73,694.94	-7,637.81
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	0.79%	0.79%	299,414.11	299,414.11	1.43%	1.43%	599,653.50	599,653.50	300,239.39
12.6. Marja pentru contracte forward	0.79%	0.79%	299,414.11	299,414.11	1.43%	1.43%	599,653.50	599,653.50	300,239.39
III Total obligatii	0.18%	0.17%	66,242.16	66,242.16	0.20%	0.20%	83,650.28	83,650.28	17,408.13
1. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate S.A.I.	0.15%	0.15%	56,345.83	56,345.83	0.17%	0.17%	72,313.49	72,313.49	15,967.66
2. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	3,422.68	3,422.68	0.01%	0.01%	4,393.01	4,393.01	970.33
7. Cheltuieli cu plata comisiunilor/tarifelor datorate A.S.F.	0.01%	0.01%	2,780.27	2,780.27	0.01%	0.01%	3,245.81	3,245.81	465.54
8. Cheltuieli cu auditul financiar	0.01%	0.01%	2,386.85	2,386.85	0.01%	0.01%	2,400.00	2,400.00	13.15
9. Alte cheltuieli aprobate	0.00%	0.00%	1,277.53	1,277.53	0.00%	0.00%	1,263.97	1,263.97	-13.55
11. Impozit pe venit	0.00%	0.00%	29.00	29.00	0.00%	0.00%	34.00	34.00	5.00
III Valoarea activului net (I - II)	100.00%	99.83%	37,802,189.63	37,802,189.63	100.00%	99.80%	41,811,348.61	41,811,348.61	4,009,158.97

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

Situatia valorii unitare a activului net

Denumire element	La data de 31.12.2023	La data de 31.12.2024	Diferenta
Valoare activ net - Clasa I	28,537,416.93	32,104,511.83	3,567,094.10
Numar unitati de fond/inchisii in circulatie - Clasa I	64,419.7626	76,840.0553	12,420.2927
Valoarea unitara a activului net - Clasa I	442.9917	417.8096	-25.1821
Coefficient - Clasa I	0.754914366395273	0.767842518213069	0.012928151817796
Valoare activ net - Clasa E	9,364,772.71	9,706,837.57	442,064.87
Numar unitati de fond/inchisii in circulatie - Clasa E	20,853.6996	23,166.1777	2,312.4781
Valoarea unitara a activului net - Clasa E	89.3086	84.2382	-5.0704
Coefficient - Clasa E	0.24508563604727	0.232157481786931	-0.012928151817796

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
6. Obligatiuni admise la tranzactionare emise sau garantate de autoritati ale administratiei publice centrale
6.1. Obligatiuni admise la tranzactionare emise sau garantate de autoritati ale administratiei publice centrale denumite in RON

Seria emisiunii	Cod ISIN	Data ultimei sedinte in care s-a tranzactionat	Numar obligatiuni detinute	Data achizitiei	Data cupon	Data scadenta cupon	Rata cuponului	Valoare initiala	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Discount/prima cumulate (a)	Pret piata	Valoare totala	Pondere in total obligatiuni emisiune	Pondere in activul total al OPCVM
							%	lei	lei	lei	lei	lei	lei	%	%
ROJ0LNOCKHR8	ROJ0LNOCKHR8	-	1,200	21-Nov-24	25-Nov-24	25-Nov-25	3.5000%	4,878.44	0.48	17.74	-	4,862.04	5,855,734.23	0.00	13.977
TOTAL													5,855,734.23		13.977

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	31-Dec-24	15,000	0.1600	14.8800	4.9741	1,110,219.12	0.003	2.650
LEG IMMOBILIEN	DE000LEG1110	30-Dec-24	2,000	0.0000	81.8000	4.9741	813,762.76	0.003	1.942
PORR AG	AT0000609607	30-Dec-24	16,394	0.0000	17.7400	4.9741	1,446,615.31	0.042	3.453
VINCI	FR0000125486	31-Dec-24	3,000	2.5000	99.7400	4.9741	1,488,350.20	0.001	3.553
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	30-Dec-24	13,000	0.0000	29.3200	4.9741	1,895,927.96	0.002	4.525
TOTAL							6,754,875.35		16.123

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 cumulat(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	XS2809858561	-	40,000	7-May-24	31-Jul-24	31-Jul-25	6.2500%	0.85	0.00	0.02	-	0.86	4.9741	175,636.84	0.000	0.419
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	150	19-May-21	19-May-24	19-May-25	4.2500%	989.03	0.12	26.43	-	950.49	4.9741	728,898.12	0.050	1.740
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	50	6-Jul-21	19-May-24	19-May-25	4.2500%	1,007.50	0.12	26.43	-	950.49	4.9741	242,966.04	0.017	0.580
MAS Securities B.V.	XS2339025277	-	100	17-Jan-22	19-May-24	19-May-25	4.2500%	971.00	0.12	26.43	-	950.49	4.9741	485,932.08	0.033	1.160
NE PROPERTY BV	XS2063535970	-	70	9-Oct-19	9-Oct-24	9-Oct-25	1.8750%	991.31	0.05	4.32	-	978.11	4.9741	342,066.39	0.003	0.816
TOTAL														1,975,499.47		4.715

III. Valori mobiliare admise sau tranzactionate pe o piata reglementata dintr-un stat tert

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	%	%
AMENTUM HOLDINGS INC	US0239391016	31-Dec-24	2,000	0.0000	21.03	4.7768	200,912.21	0.001	0.480
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	US02665T3068	31-Dec-24	5,000	0.0478	37.42	4.7768	893,739.28	0.001	2.133
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	31-Dec-24	1,700	0.0478	219.97	4.7768	1,786,279.58	0.001	4.264
DIGITAL REALTY TRUST INC	US2538681030	31-Dec-24	3,200	0.4777	177.33	4.7768	2,710,623.82	0.001	6.470
EQUINIX INC	US29444U7000	31-Dec-24	440	0.0048	942.89	4.7768	1,981,758.66	0.000	4.730
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES INC	US29472R1086	31-Dec-24	2,500	0.0478	66.60	4.7768	795,337.20	0.001	1.898
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	US42250P1030	31-Dec-24	10,000	4.7768	20.27	4.7768	968,257.36	0.001	2.311
HOME DEPOT INC	US4370781029	31-Dec-24	900	0.2388	388.99	4.7768	1,672,314.69	0.000	3.992
INNOVATIVE INDUSTRIAL PRO	US45781V1017	31-Dec-24	2,000	0.0048	66.64	4.7768	636,651.90	0.007	1.520
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	31-Dec-24	5,000	0.4777	31.97	4.7768	763,571.48	0.001	1.823
IRON MOUNTAIN INC	US46284V1017	31-Dec-24	3,000	0.0478	105.11	4.7768	1,506,268.34	0.001	3.595
JACOBS SOLUTIONS INC	US46982L1089	31-Dec-24	2,000	0.0000	133.62	4.7768	1,276,552.03	0.002	3.047
PROLOGIS INC	US74340W1036	31-Dec-24	3,330	0.0478	105.70	4.7768	1,681,342.84	0.000	4.013
PUBLIC STORAGE	US74460D1090	31-Dec-24	700	0.4777	299.44	4.7768	1,001,255.49	0.000	2.390
SABRA HEALTH CARE REIT INC	US78573L1061	31-Dec-24	14,000	0.0478	17.32	4.7768	1,158,278.46	0.006	2.765
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	31-Dec-24	1,800	0.0005	172.21	4.7768	1,480,702.91	0.001	3.534
VICI PROPERTIES INC	US9256521090	31-Dec-24	8,000	0.0478	29.21	4.7768	1,116,242.62	0.001	2.664
WELLTOWER INC	US95040Q1040	31-Dec-24	2,200	4.7768	126.03	4.7768	1,324,444.23	0.000	3.161
WEYERHAEUSER CO	US9621661043	31-Dec-24	7,000	5.9710	28.15	4.7768	941,268.44	0.001	2.247
TOTAL							23,895,801.56		57.037

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	21,165.05	0.051
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE	955.26	0.002
CITI BANK	11,459.00	0.027
Numerar in casierie	0.00	0.000
OTP BANK ROMANIA	0.00	0.000
TOTAL	33,579.31	0.080

2.1. Disponibil in conturi curente si numerar denumite 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	9,247.05	4.9741	45,995.75	0.110
CITI BANK	203.86	4.9741	1,014.02	0.002
OTP BANK ROMANIA	7,476.83	4.9741	37,190.50	0.089
TOTAL			84,200.27	0.201

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	5,508.76	4.7768	26,314.24	0.063
TOTAL			26,314.24	0.063

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	843.95	5.9951	5,059.56	0.012
TOTAL			5,059.56	0.012

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	Creștere zilnică	Dobanda cumulata	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
			%	lei	lei	lei	lei	%
OTP BANK ROMANIA	31-Dec-24	3-Jan-25	4.5000%	140,953.04	17.38	17.38	140,970.42	0.336
TOTAL							140,970.42	0.336

2.2. Depozite bancare denuminate in USD

Denumire banca	Data constituirii	Data scadentei	Rata dobanzii	Valoare initiala	Creștere zilnică	Dobanda cumulata	Curs valutar BNR USD/RON	Valoare totala	Pondere in activul total al OPCVM
			%	usd	usd	usd	lei	lei	%
Banca Comerciala Romana	30-Dec-24	8-Jan-25	2.25%	549,000.00	34.31	68.63	4.7768	2,622,791.01	6.260
TOTAL								2,622,791.01	6.260

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-Dec-24	6-Feb-25	5.0098	4.9741	4.9885	0.0213	9,159.00	0.022
ING BANK Romania	500,000.00	Vanzare	23-Dec-24	25-Feb-25	5.0077	4.9741	4.9966	0.0111	5,550.00	0.013
ING BANK Romania	350,000.00	Vanzare	27-Nov-24	29-Jan-25	5.0062	4.9741	4.9852	0.0210	7,350.00	0.018
TOTAL									22,059.00	0.053

1.2 Contracte forward USD/RON

Contraparte	Cantitate	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 GENERALE	500,000.00	Vanzare	27-Nov-24	29-Jan-25	4.7457	4.7768	4.7819	-0.0362	-18,100.00	-0.043
CITI BANK	700,000.00	Vanzare	9-Dec-24	7-Feb-25	4.7090	4.7768	4.7835	-0.0745	-52,150.00	-0.124
CITI BANK	600,000.00	Vanzare	27-Nov-24	29-Jan-25	4.7457	4.7768	4.7819	-0.0362	-21,720.00	-0.052
CITI BANK	470,000.00	Vanzare	27-Nov-24	29-Jan-25	4.7457	4.7768	4.7819	-0.0362	-17,014.00	-0.041
ING BANK Romania	450,000.00	Vanzare	27-Nov-24	29-Jan-25	4.7457	4.7768	4.7819	-0.0362	-16,290.00	-0.039
ING BANK Romania	840,000.00	Vanzare	9-Dec-24	7-Feb-25	4.7090	4.7768	4.7835	-0.0745	-62,580.00	-0.149
ING BANK Romania	200,000.00	Vanzare	5-Dec-24	6-Feb-25	4.7464	4.7768	4.7833	-0.0369	-7,380.00	-0.018
TOTAL									-195,234.00	-0.466

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	%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	US0534841012	31-Dec-24	1,700.00	1.7000	4.7768	9,663.47	0.023
INNOVATIVE INDUSTRIAL PRO	IIPR US	US45781V1017	31-Dec-24	2,000.00	1.9000	4.7768	12,706.29	0.030
DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	US2538681030	13-Dec-24	3,200.00	1.2200	4.7768	13,054.04	0.031
IRON MOUNTAIN INC	IRM	US46284V1017	16-Dec-24	3,000.00	0.7150	4.7768	7,172.37	0.017
PROLOGIS INC	PLD US	US74340W1036	16-Dec-24	3,330.00	0.9600	4.7768	10,689.33	0.026
VICI PROPERTIES INC	VICI US	US9256521090	17-Dec-24	8,000.00	0.4325	4.7768	11,569.41	0.028
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS US	US29472R1086	27-Dec-24	2,500.00	0.4775	4.7768	3,991.59	0.010
INVITATION HOMES INC	INVH US	US46187W1071	26-Dec-24	5,000.00	0.2900	4.7768	4,848.45	0.012
TOTAL							73,694.94	0.176

Evolutia activului net si a VUAN in ultimii 3 ani

	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24
Activ net - Clasa L	25,385,613.06	28,537,416.93	32,104,511.03
VUAN - Clasa L	423.9238	442.9917	417.8096
Coefficient - Clasa L	0.6856259	0.75491437	0.76784252
Activ net - Clasa E	11,643,264.37	9,264,772.71	9,706,837.57
VUAN - Clasa E	85.9280	89.3086	84.2382
Coefficient - Clasa E	0.31443741	0.24508563	0.23215748

OTP Asset Management România SAI SA

Membru Directorat,
Dan POPOVICI

Reprezentant CCI,
Mirela CHIRITESCU

Intocmit,
Filon ANGHIEL