

Raport privind activitatea Fondului Deschis de Investiții OTP Real Estate & Construction la 30.06.2025

Raportul prezintă informații despre Fondul Deschis de Investiții **OTP Real Estate & Construction** și evoluția acestuia în semestrul I 2025.

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 CSCo6FDIR/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 Inno Investments 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. Inno Investments SAI SA, Cod Unic de Înregistrare nr. 22264941, cu sediul în Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 2, sector 1, București.

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

Inno Investments SAI SA în semestrul I 2025

Inno Investments SAI SA este membră a Grupului Financiar Banca Transilvania 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, BT Asset Management SAI S.A., este unul dintre liderii de piață în România, cu o experiență de peste 20 de ani în administrarea fondurilor de investiții.

Inno Investments SAI SA se poziționează pe piața 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 7-lea pe piața locală, compania are active în administrare de 328 milioane RON la finalul lunii iunie 2025, și deservește un număr de 7.978 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 Global Mix, OTP Premium Return și OTP Dinamic, investiții durabile prin OTP Innovation, fond de acțiuni care promovează caracteristici de mediu și sociale (ESG) în conformitate cu prevederile art. 8 din Reg UE 2088/2019, 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. Toate fondurile care au componentă de acțiuni sunt disponibile clienților atât în lei, cât și în euro, prin clase special dedicate.

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

Actualizare documente FDI administrate cu privire la :

- Distribuția unităților de fond prin intermediul noului distribuitor - Banca Transilvania-
- Schimbarea sediului social al societății de la adresa din Aleea Alexandru, nr. 43, sector 1, București, la adresa din București, Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 2, sect. 1, în conformitate cu Autorizația ASF nr. 39 din data de 14.04.2025.
- Schimbarea denumirii societății din OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A. în Inno Investments S.A.I. S.A. în conformitate cu Autorizația ASF nr. 52 din data de 15.05.2025.

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.

Distribuția unităților de fond

Unitățile de fond ale Fondului deschis de investiții OTP Real Estate & Construction sunt distribuite prin unitățile teritoriale ale Banca Transilvania, menționate pe website-ul societății de administrare www.innoinvestments.ro, precum și prin intermediul Inno Investments S.A.I. S.A.

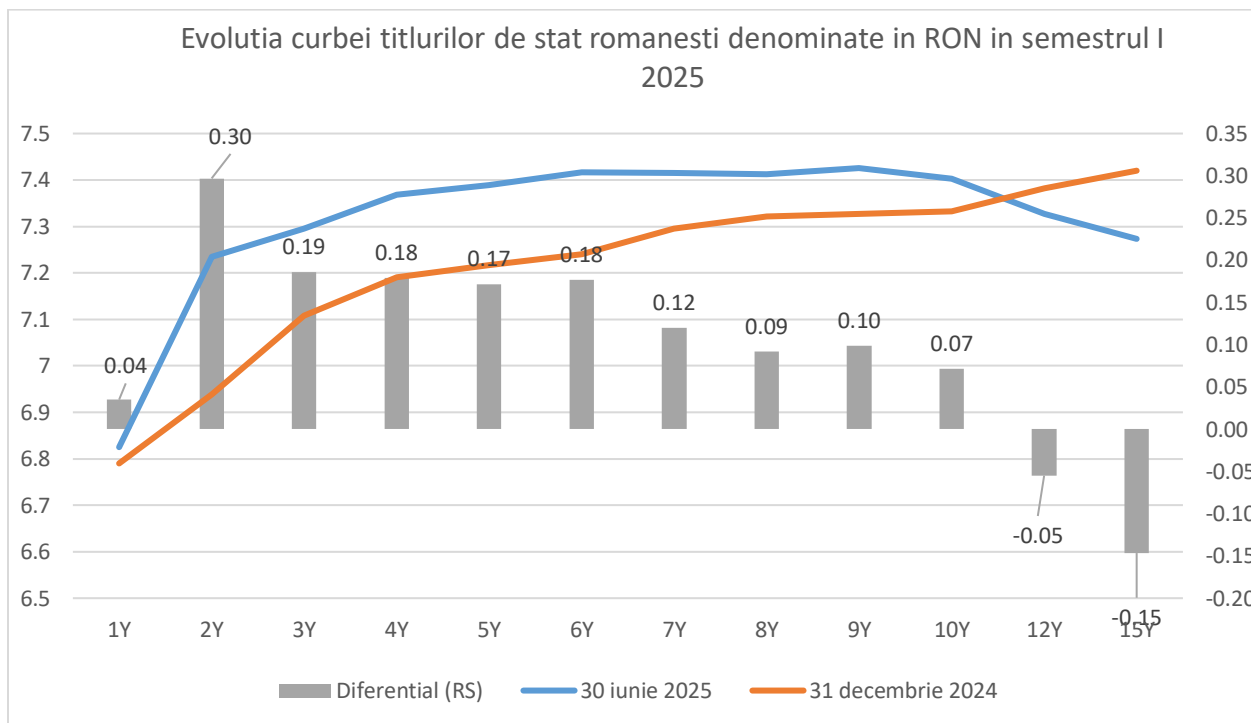
Contextul pieței

Evoluție piețe de obligațiuni în primul semestru din 2025

Evoluția randamentelor obligațiunilor a fost influențată de băncile centrale în frunte cu Banca Centrala Europeana cat si evenimentele politice locale cum e cazul României.

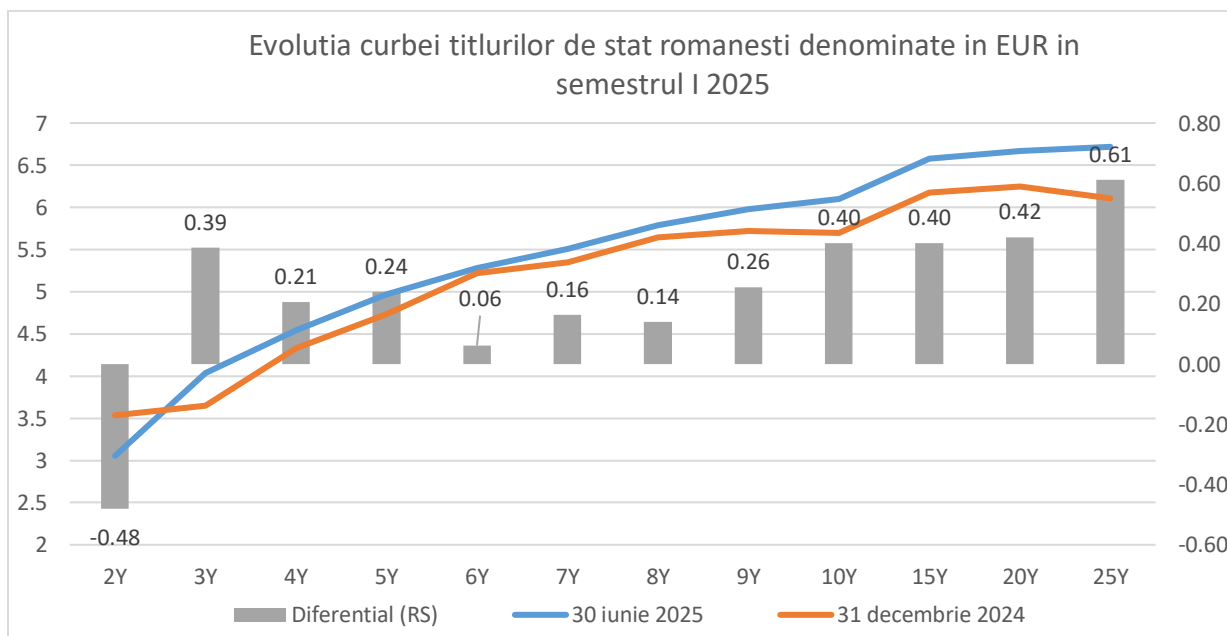
Băncile Centrale la nivel global, pe fondul revenirii economiilor, au avut politici divergente în prima parte a anului 2025. Federal Reserve și Banca Națională a României au menținut dobânda de referință (la 4.25% și 6.50% facilitatea de depozit), Banca Centrala Europeana a redus în 4 rânduri dobânda de referință (ianuarie, martie, aprilie, mai - la 2% facilitatea de depozit) în pași de câte 25 de puncte în timp ce Banca Centrala a Japoniei a crescut dobânda de referință cu 25 de puncte (de la 0.25% la 0.50% în ianuarie). În decursul primului semestru Banca Centrala Europeana a continuat programul de QT (Quantitative Tightening – program de reduce a portofoliului de obligațiuni prin a nu mai investi sumele încasate de Băncile Centrale din obligațiunile aflate în portofoliu care au ajuns la maturitate). După socul războiului tarifar început în prima parte a anului de către SUA împotriva tuturor partenerilor comerciali și al preturilor, inflația a avut o evoluție mixtă în SUA, tarile Europene, tarile emergente și Japonia. Impactul relevant ar trebui să-l putem observa în decursul primului semestru al anului viitor.

Astfel, obligațiunile emise în USD de SUA cu maturitate scurtă (1-3 luni) au înregistrat scăderi în preț/ creșteri ale randamentului la care se tranzacționează în timp ce obligațiunile cu maturitate mai mare au înregistrat o evoluție pozitivă a prețului. Obligațiunile emise de Germania cu maturitate mai mare de 5 ani au înregistrat o evoluție negativă a prețului în timp ce obligațiunile cu maturitate mai mică au înregistrat o evoluție pozitivă a prețului (scădere a randamentului la care se tranzacționează). Obligațiunile României emise în EUR cat si cele emise în moneda locală (RON, excepție cele cu maturitate la 12 și 15 ani) au înregistrat o evoluție negativă pe parcursul primului semestru în special din cauza instabilității politice generate de alegerile din România. Preturile minime / randamentele maxime pe curba de RON ale obligațiunilor României au fost atinse în luna mai, după care a urmat o scădere a randamentelor / creștere a preturilor obligațiunilor pe toată curba. Deficitele gemene ale României și necesarul mare de finanțat a fost satisfăcut pe de-o parte de intrări de capital (fonduri europene și investiții străine directe) iar pe de alta parte de emisiuni record ale Statului Roman în RON și de emisiuni pe piețele internaționale în valută.

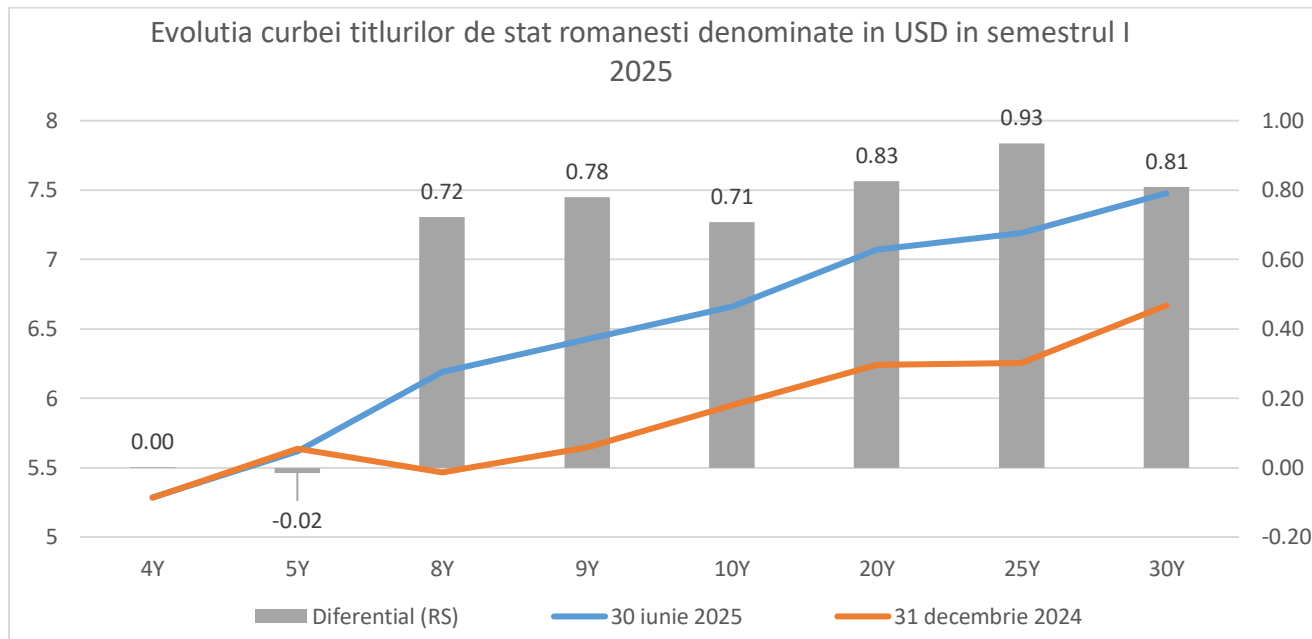


Sursa: Bloomberg, Statistici Inno Investments SAI SA , RS-scala dreapta

Daca in luna ianuarie obligațiunile României in EUR cu maturitatea la 10 ani se tranzacționau la un randament de aprox. 5.7%, la final de iunie acestea au ajuns la un randament de aproximativ 6.1% după ce s-au tranzacționat la randamente de peste 7% in luna mai. Similar randamentul pentru obligațiunile României in RON a crescut de la aprox. 7.33% in ianuarie la aprox. 8.4% in mai pentru a reveni la aprox. 7.4% la final de iunie. Randamentul este invers corelat cu prețul obligațiunilor si este costul la care se împrumută statul Român.

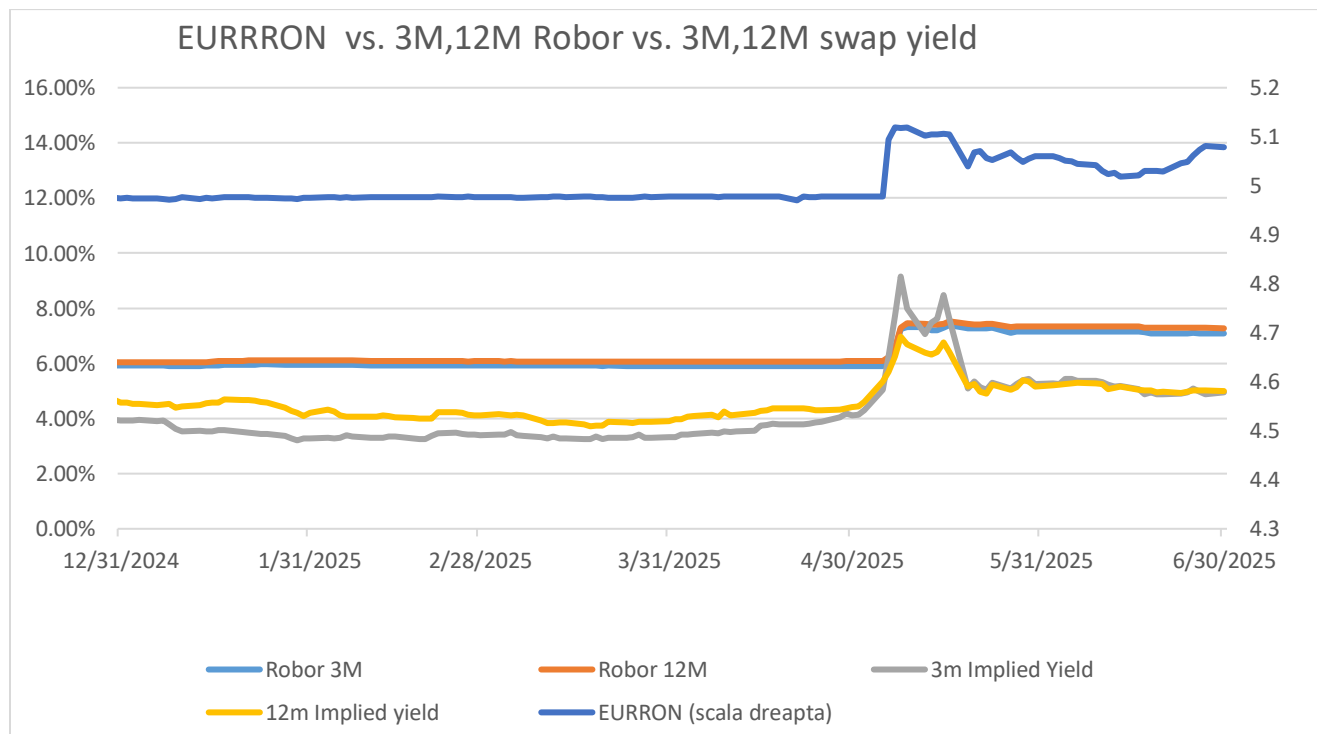


Sursa: Bloomberg, Statistici Inno Investments SAI SA , RS-scala dreapta



Sursa: Bloomberg, Statistici Inno Investments SAI SA , RS-scala dreapta

În primul semestru au existat oportunitățile de investiții în zona swap-urilor EURRON și USDRON. Randamentul la 12M obținut din diferențialul de dobândă între RON și moneda unică europeană a înregistrat creșteri în semestrul 1 închizând semestrul la valori apropiate de 5%.



Sursa: Bloomberg, Statistici Inno Investments SAI SA

Evoluție piete de acțiuni în semestrul I 2025

În primul trimestru, piețele financiare au fost influențate de tensiuni comerciale, evoluții tehnologice și decizii politice. În SUA, acțiunile au scăzut din cauza temerilor legate de tarifele impuse de administrația Trump, afectând în special sectoarele tehnologiei informației și bunurilor de consum discreționare. În schimb, energia și sănătatea au avut evoluții pozitive, iar aurul a crescut semnificativ, fiind perceput ca activ de refugiu.

Un moment cheie a fost anunțul companiei chineze DeepSeek, care a dezvoltat un model AI comparabil cu liderii de piață, dar la costuri reduse. Acest lucru a determinat investitorii să-și reevalueze pozițiile în acțiunile americane mari, punând presiune pe grupul „Magnificent Seven”.

Tarifele comerciale au fost un alt subiect major: Trump a vizat parteneri comerciali precum Mexic, China, UE și Canada și produse strategice (mașini, oțel, aluminiu), cu așteptări pentru extinderea măsurilor pe 2 aprilie – „Ziua Eliberării”.

În Europa, acțiunile au crescut, susținute de planurile de cheltuieli ale Germaniei și optimismul post-electoral. Totuși, în martie, câștigurile au fost temperate de temerile privind tarifele americane.

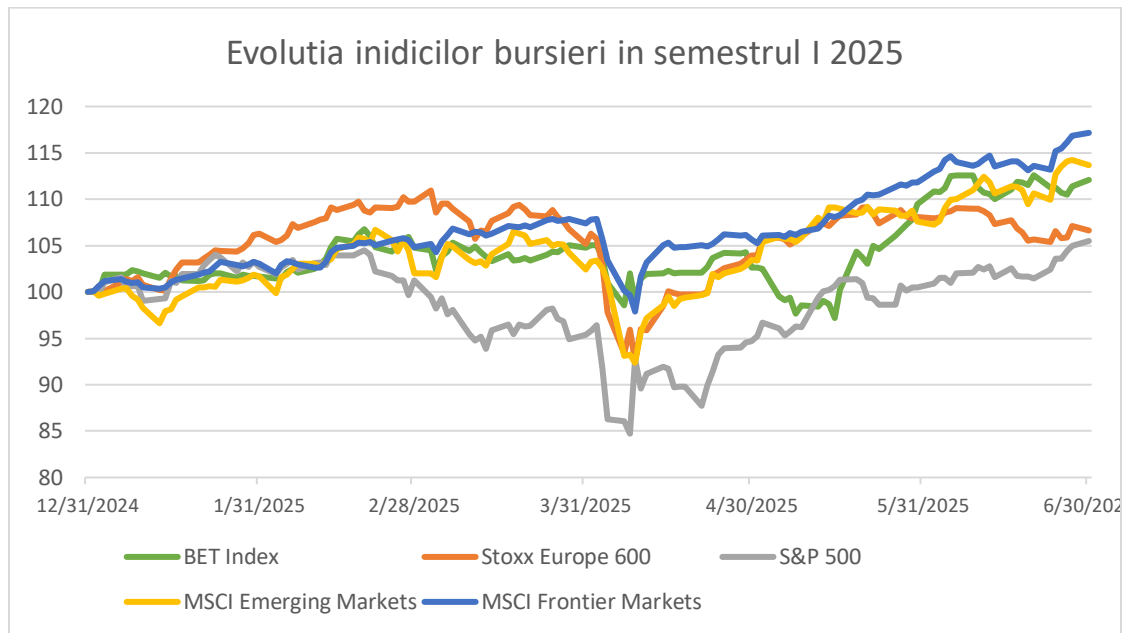
Sectorul financiar a dominat trimestrul, urmat de industrie, energie și utilități. Cele mai slabe performanțe au fost în tehnologie, imobiliare și consum discreționar.

În al doilea trimestru, piețele globale au înregistrat creșteri, în ciuda scăderilor abrupte de la începutul perioadei, generate de noile tarife comerciale anunțate de președintele Trump în cadrul „Zilei Eliberării”. Ulterior, piețele s-au redresat pe fondul suspendării temporare a majorității tarifelor și al reluării negocierilor comerciale, cu termen limită stabilit pentru 9 iulie.

Acțiunile americane au avansat, susținute de sectoarele tehnologiei informației și serviciilor de comunicații, pe fondul revenirii interesului pentru acțiunile din grupul „Magnificent 7” și al redresării companiilor expuse la inteligența artificială. Rezultatele financiare solide din Q1 au contribuit la susținerea pieței. Sectoarele cu performanțe mai slabe au fost sănătatea și energia, afectate de inițiativele administrației Trump de reducere a prețurilor medicamentelor.

În zona euro, acțiunile au avut o evoluție pozitivă, cu avansuri semnificative în sectoarele industrial și imobiliar. Acțiunile din domeniul apărării au beneficiat de acordul NATO privind creșterea cheltuielilor militare. În schimb, sectoarele bunurilor de consum discreționare, sănătate și energie au înregistrat performanțe sub așteptări.

Bursa locală a avut o performanță superioară burselor dezvoltate, dar inferioară piețelor emergente și celor de frontieră pe fondul instabilității politice locale precum și a lipsei de predictibilitate a politicii fiscale. Până în luna aprilie indicii pieței locale au avut o evoluție similară piețelor globale de acțiuni atât ca direcție cât și ca volatilitate. Începând cu luna aprilie piața locală s-a decorelat de piețele internaționale de acțiuni pe fondul alegerilor prezidențiale din România, alegeri care au generat o volatilitate ridicată pe indicii bursieri locali, pe cursul de schimb valutar cât și pe randamentele obligațiunilor suverane ale României. Odată cu finalizarea alegerilor prezidențiale acțiunile locale au recuperat decalajul față de piețele internaționale, înregistrând o performanță pozitivă.



Sursa: Bloomberg, Inno Investments SAI SA

În decursul primului semestru moneda Europeană raportată la RON a înregistrat aprecieri de peste 2% în decursul câtorva zile din luna mai pe fondul alegerilor din România, pentru a închide semestrul cu o apreciere de +2.08%. Moneda americană (USD) s-a depreciat cu aproximativ 10% față de RON (sursa BNR). Cotația CDS a României a deschis anul la aproximativ 183 de puncte, închizând primul semestru la aproximativ 188 de puncte după ce a atins în luna mai un maxim apropiat de 280 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 30.06.2025 o creștere anuală a PIB (Produsul Intern Brut) de 0.3% (YoY).

În perioada analizată rata inflației a crescut de la 5.14% la finalul lunii decembrie 2024 la 5.66% la finalul lunii iunie 2025..

Pe de altă parte rata șomajului în România a crescut de la 5.7% (decembrie 2024) la 5.8% în iunie 2025, (conform INS).

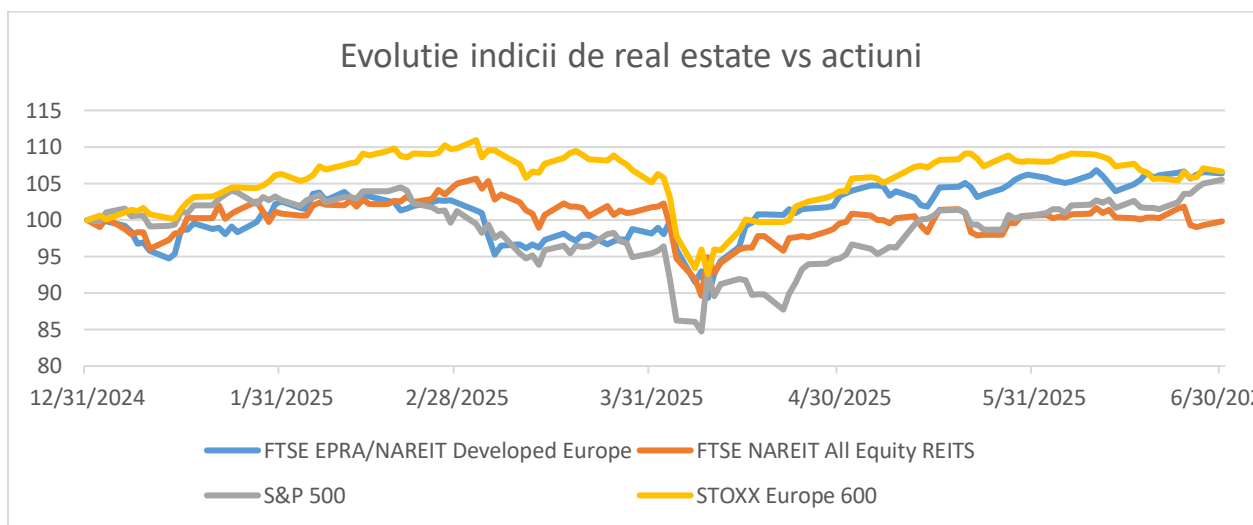
Analiza REIT-uri semestrul I 2025

Primele săptămâni ale anului 2025 au adus o performanță pozitivă pentru indicii de real estate, cauzele fiind diverse. Întrucât anul 2024 a adus un randament negativ, investitorii au văzut o oportunitate de a achiziționa această clasă de active care se tranzacționa la discount față de NAV, avea rezultate financiare solide, perspective pentru reduceri ale dobânzilor atât din partea Rezervei Federale, cât și a Băncii Centrale Europene, dar și din dorința de diversificare a expunerilor. De asemenea, cererea puternică pentru centrele de date venită de la marile companii din AI, au transformat subsectorul într-unul foarte atractiv.

Odată cu declanșarea războiului comercial la o scară nemăintălnită de la actul Smoot-Hawley (aproape 90 de ani), contextul macroeconomic s-a modificat radical. Având perspectiva marii crize din perioada 1929-1933, investitorii s-au temut de ce este mai rău și au lichidat activele cu risc, iar în perspectiva unei inflații mari, randamentele titlurilor de stat din SUA au crescut, ceea ce a dus și la o corecție puternică pentru trusturile de real estate, culminând cu un minim în luna aprilie.

Rezerva Federală a avut o politică precaută, preferând să mențină dobânzile de politică monetară la 4.25%, în timp ce titlul la 10 ani s-a menținut peste 4%, având un maxim de 4.76%.

Începând cu luna aprilie, pe măsura ce negocierile pentru încheierea acordurilor comerciale avansau, piețele au început să crească, însă deși S&P 500, Nasdaq au făcut noi maxime, indicii de real estate doar au recuperat corectia și au avut o evoluție laterală, în jurul valorilor de la începutul anului. De menționat sunt și presiunile asupra costurilor de refinanțare în contextul dobânzilor crescute, întrucât există o mare parte a datoriei de rostogolit în 2025 și 2026. Totuși, companiile europene au reușit să atragă în primul semestru un total de 34 miliarde euro în capital nou, ceea ce reprezintă o creștere cu 118% față de aceeași perioadă a anului 2024.



Sursa: Bloomberg, Inno Investments SAI SA

Obligațiunile emise de companiile din sector construcțiilor și al REIT-uri s-au apreciat în prima jumătate a lui 2025.

În continuare sectorul se bucură de rate de ocupare crescute din partea chiriasilor, cele mai bune performanțe înregistrându-le subsectoarele industrial (95.8%), centrele de date (95%), retailul (locatii individuale cu peste 96% de ocupare), clădirile rezidențiale (94.2%). O performanță mai puțin reușită există, în continuare, în subsectorul spațiilor de birouri.

Deși indicii europeni au supraperformat piața din SUA, aceasta rămâne în continuare mai atractivă din perspectiva randamentelor mai ridicate, alături de Asia. SUA, pe de altă parte, oferă stabilitate și oportunități selective, tranzacționându-se totodată sub media istorică, din perspectiva multiplilor. De asemenea, beneficiază de dobânzi fixe și majoritatea companiilor au datorii pe termen lung.

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

indirecta 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 denominate 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 primului semestru din 2025 am redus expunerea pe acțiuni de la 75.08% la 68.74, principalul motiv fiind războiul comercial declanșat de administrația Trump.

Am mizat în continuare pe sectorul centrelor de date, care pot fi beneficiarele ale avansului inteligenței artificiale, pe trusturile specializate în infrastructura de sănătate (spitale, locuințe pentru seniori) întrucât există o ofertă limitată în acest sector, însă o cerere crescută. Totodată, sectorul rezidențial (închiriere și construcții) a reprezentat o pondere importantă în portofoliul fondului.

La sfarsitul semestrului I 2025 ponderea actiunilor in portofoliul fondului era de 68.74% si cea a obligatiunilor de 14.86%. Restul activelor au fost plasate in depozite bancare pentru a pastra o lichiditate ridicata astfel incat sa putem fructifica oportunitatile aparute in piata.

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.

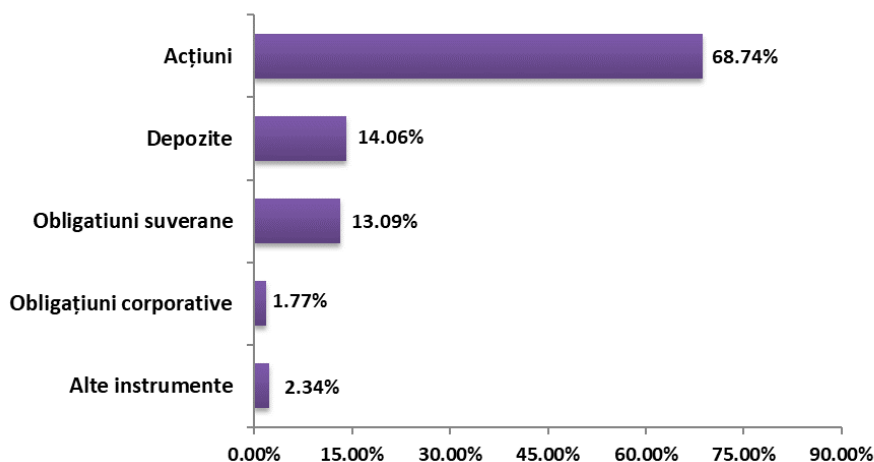
Inno Investments SAI SA considera ca factorii de mediu si sociali pot avea un impact semnificativ asupra performantei companiilor pe termen lung. In acest sens, Inno Investments SAI SA analizeaza in ce masura echipa de management a companiilor in care fondul investeste, gestioneaza in mod eficient impactul 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

			%
1	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	7.87%
2	VINCI	DG FP	6.20%
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	4.88%
4	WELLTOWER INC	WELL US	4.77%
5	HOME DEPOT INC	HD US	4.65%
	TOTAL		28.37%

Sursa: Statistici Statistici Inno Investments SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului

Structura de portofoliu la 30.06.2025



Sursa: Statistici Statistici Statistici Inno Investments SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului

Utilizarea tehnicilor eficiente de administrare a portofoliului

Pe parcursul primului semestru al anului 2025 nu au fost încheiate contracte de tip repo și sell buy back.

Performanța Fondului

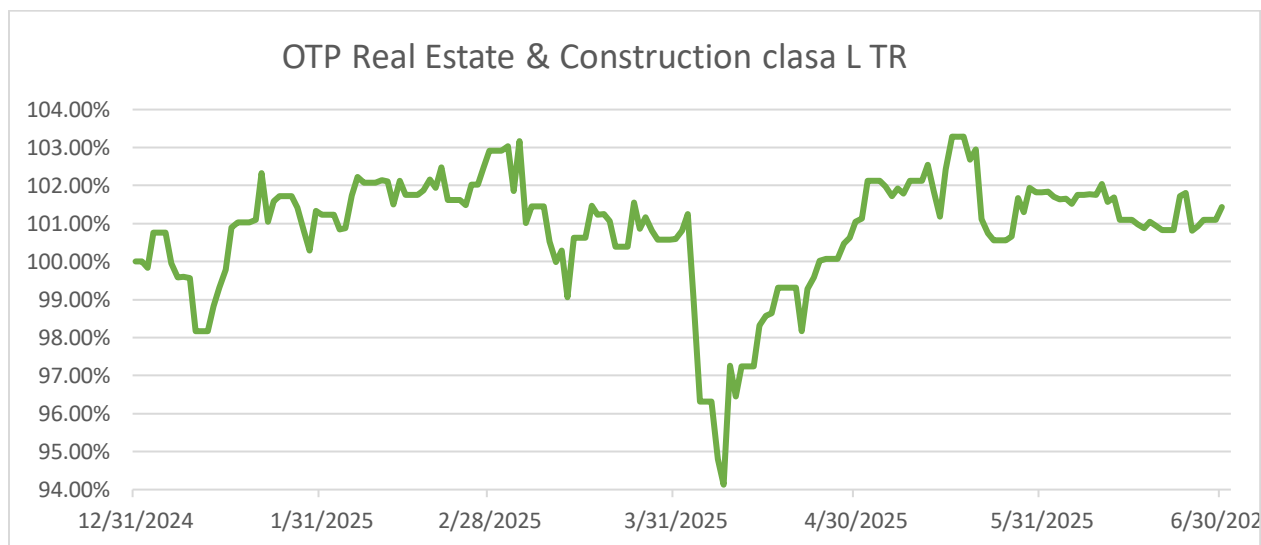
Clasa L

La data de 30.06.2025, clasa L a înregistrat un activ net în valoare de 24.157.814,33 Lei, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii iunie aferentă clasei L fiind de 409,3146 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 417,8096 Lei (31.12.2024) la valoarea VUAN de 409,3146 Lei (30.06.2025). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei L a înregistrat pe parcursul

primului semestru al anului 2025 o scădere de 2,03%, 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**



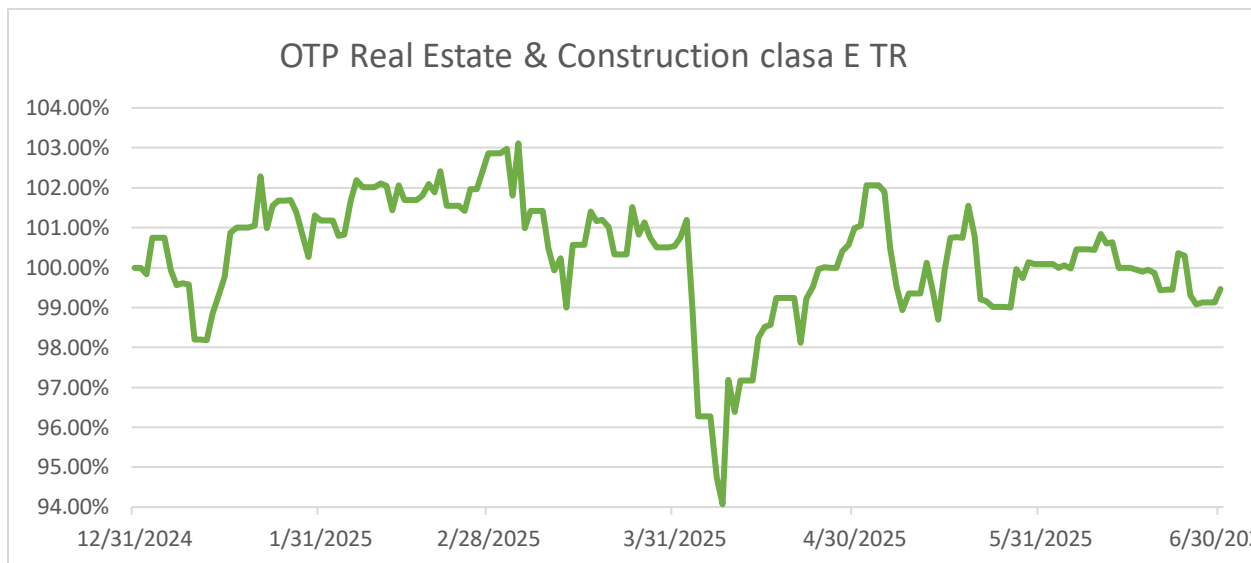
Sursa: Statistici Statistici Statistici Inno Investments SAI SA
Calcul activ certificat de către Depozitarul Fondului

Clasa E

La data de 30.06.2025, clasa E a înregistrat un activ net în valoare de 1.282.325,09 Euro, valoarea unității de fond, calculată pe baza activelor de la sfârșitul lunii iunie aferentă clasei E fiind de 80,8644 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 84,2382 Euro (31.12.2024) la valoarea VUAN de 80,8644 Euro (30.06.2025). Astfel valoarea unitară a activului net a clasei E a înregistrat pe parcursul primului semestru al anului 2025 o scădere de 4,01%, 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 Statistici Statistici Inno Investments SAI SA
Calcul activ certificat de catre Depozitarul Fondului*

Dividende distribuite in cursul primului semestru al anului 2025:

Distribuție venituri		Clasa L/UF	Clasa E/UF
2025	Dividend Trim. I	6.99 lei	1.40 eur
2025	Dividend Trim. II	8.93 lei	1.76 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	-3.78%	-11.02%	-18.18%	-18.14%
CLASA E	-5.66%	-13.32%	-21.92%	-19.14%

În privința fluxurilor de capital, fondul a înregistrat subscrieri totale în valoare de 172.407,40 Lei (Clasa L), respectiv 28.086,21 Euro (Clasa E) și răscumpărări totale în valoare de 7.602.226,49 Lei (Clasa L), respectiv 633.760,16 Euro (Clasa E), printr-un număr total de 511 tranzacții.

În ceea ce privește numărul de investitori, fondul are la 30.06.2025 un număr de 257 investitori din care 4 persoane juridice în Clasa L, respectiv 87 investitori din care o persoană juridică în clasa E. Numărul total de investitori este cu 31,75% mai mic decât la finalul anului 2024.

Volumul de tranzacționare și costurile aferente volumului de tranzacționare a portofoliului

Pe parcursul primului semestru al anului 2025 fondul a avut tranzacții de cumpărare și vânzare în valoare de echivalent 41.369.973,41 lei, având o rata de turnover de 59,15%.

Fondul a plătit pe parcursul primului semestru al anului 2025 comisioane de tranzacționare în valoare de 7.437,44 lei, reprezentând 0,02% din activul total mediu al fondului.

Politica de implicare

Inno Investments SAI SA are implementata o politica de implicare si principii privind exercitarea drepturilor de vot pentru fondurile deschise administrate.

Societatea pe parcursul perioadei analizate nu a apelat la serviciile unui consilier de vot.

Inno Investments 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 perioadei analizate 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, Inno Investments 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 Inno Investments SAI SA. In situația apariției unor conflicte de interese în exercitarea drepturilor de vot societatea se va asigura ca interesele investitorilor nu sunt afectate. Vor fi avute în vedere normele privind conflictele de interese prevăzute în reglementările legale si procedurile interne ale societății.

Pe parcursul perioadei analizate 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 si de evoluția pieței si a activelor din portofoliu. Valoarea unităților de Fond poate scădea fata de prețul de cumpărare, in situația în care valoarea investițiilor efectuate de Fond scade fata 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 in legătura cu durabilitatea;

Pe parcursul perioadei analizate, societatea a luat in considerare riscul de durabilitate asupra randamentului fondului in cadrul procesului de investiții. Monitorizarea a fost efectuată de către Departamentul de Risc si s-a constatat încadrarea în limitele de risc impuse, respectiv risc scazut.

Inno Investments SAI SA nu a luat în considerare pe parcursul perioadei analizate efectele negative ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate. Inno Investments SAI SA va monitoriza si riscurile mai sus menționate in cadrul procesului general de administrare a riscurilor.

Comisionul maxim de administrare

Comisionul de administrare perceput de Societate pentru administrarea activelor Fondului deschis de investitii 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 data de 30.06.2025, veniturile din activitatea curentă a fondului sunt în sumă de 31.881.128 Lei, fondul înregistrând un rezultat net al exercițiului constand într-o pierdere de 680.141 Lei, în urma deducerii cheltuielilor fondului în valoare de 32.561.269 Lei.

Contul de capital (la valoarea nominală) la data de 30.06.2025 înregistrează o valoare de 37.264.158 Lei. La sfârșitul perioadei de raportare, primele de emisiune aferente unităților de fond aflate în circulație sunt în valoare de -6.595.103 Lei.

Remuneratii

Inno Investments SAI SA are adoptata o politica de remunerare in concordanta cu legislatia in vigoare si este aliniata cu politica de remunerare a Grupului Financiar Banca Transilvania. Acesta politica de remunerare promoveaza gestionarea eficienta a riscurilor incluzand o descriere a modului de remunerare si a modului de calcul al beneficiilor. Inno Investments SAI SA nu are in prezent constituit un comitet de remunerare.

Politica de remunerare a Inno Investments 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.

Diverse

Inno Investments SAI SA este o societate pe actiuni administrata in sistem dualist. Conducerea societatii este asigurata de catre Directorat format din 3 membri numiti in conformitate cu Actul Constitutiv al Societatii si al legislatiei in vigoare, si anume :

Vlad Teodor Micu, Președinte Directorat si Director General

Dragos Gabriel Manolescu, Membru Directorat si Director General Adjunct

Adrian Anghel, Membru Directorat si Director General Adjunct

In perioada 01.01.2025 – 31.05.2025, d-nul Dan Marius Popovici a detinut funcția de Președinte Directorat si Director General.

Vlad Teodor Micu este Presedinte Directorat și Director General si este implicat activ în procesul de luare a deciziilor în ceea ce privește strategia investițiilor. În cei aproape 30 de ani de experiență, Vlad a ocupat diverse poziții de management, în corporate banking, investment banking, trade finance și business development la mai multe bănci din România. De asemenea, a fost membru în Consiliile de Administrație ale unor companii de leasing și societăți de servicii de investiții financiare (SSIF). S-a alăturat echipei Băncii Transilvania acum 6 ani, cu responsabilități de coordonare în aria împrumuturi pentru companii. Este absolvent de Executive MBA Vienna University of Economics and Business Administration

Dragos-Gabriel Manolescu ocupa functia 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 in spate peste 16 ani de experienta in 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 România. Experiența sa acumulată în poziții cheie în domeniu, de operare pe piețele financiare locale și internaționale constituie un avantaj în relaționarea cu investitorii, în diversificarea canalelor de distribuție, cât și în dezvoltarea gamei de produse și a poziționării acestora.

Conducători ai societății în conformitate cu prevederile OUG nr. 32/2012, cu modificările și completările ulterioare, sunt Directorul General și Directorul General Adjunct.

Înlocuitori de Conducători 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, la data prezentului raport, sunt Filon-Daniel Anghel și Daniel Dumitrescu.

În perioada 01.01.2025 – 31.07.2025, d-nul Alexandu Ilisie a detinut funcția de înlocuitor de conducător.

Consiliul de Supraveghere al Inno Investments SAI SA este format din 3 membri:

Cătălin - Ioan Caragea, Președinte
Diana - Ioana Mazurchievici, membru
Corina- Elena Stoica, membru.

Dl. Cătălin Ioan Caragea ocupă funcția de Președinte al Consiliului de Supraveghere. Dl. 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. Dl. 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 deținând și funcția de Director General Adjunct – CRO la Banca Transilvania

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 Financiar din România. S-a alăturat sectorului financiar-bancar în anul 2017.

Dna. Corina Elena Stoica – 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.

La data de 30.06.2025 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 legatura cu aplicarea principiilor de guvernanta corporativa

În conformitate cu prevederile articolului 49, alin. 2 din Regulamentul ASF nr. 2/2016, societatea a avut în 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 în legatura cu aplicarea principiilor de guvernanta corporativa în decursul perioadei analizate:

- Prin Decizia ASF nr. 184 din data de 28.02.2025, se aproba proiectul de achiziție și dobândirea de către Banca Transilvania împreună cu persoana care acționează concertat, respectiv BT ASSET MANAGEMENT SAI S.A. a calitatii de acționari semnificativi ai OTP ASSET MANAGEMENT ROMANIA SAI S.A., ca efect al fuziunii prin absorbție dintre BANCA TRANSILVANIA S.A. – în calitate de societate absorbantă și OTP BANK ROMANIA S.A. – în calitate de societate absorbită.

Noua structură a acționariatului Societății fiind:

- BT Asset Management SAI SA, reprezentând 90.1 % din capitalul social, detinator a 5.221.585 acțiuni echivalentul a 5.221.585 Lei
- Banca Transilvania S.A., reprezentând 9,9 % din capitalul social, detinator a 573.738 acțiuni echivalentul a 573.738 Lei.
- Începând cu data de 1 martie 2025 a intrat în vigoare contractul de distribuție de unități de fond încheiat de Societate cu Banca Transilvania
- Prin autorizația ASF nr. 39 din data de 14.04.2025 sediul social al societății a fost schimbat de la adresa din Aleea Alexandru, nr. 43, sector 1, București, la adresa din București, Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 2, sect. 1.
- Începând cu data de 30.04.2025, societatea a obținut autorizarea restrângerii obiectului de activitate în conformitate cu prevederile Autorizației ASF nr. 49 din data de 30.04.2025. Au fost eliminate din obiectul de activitate următoarele activități:
 - a) administrarea portofoliilor individuale de investiții, inclusiv a celor deținute de către fondurile de pensii, pe bază discreționară, conform mandatelor date de investitori, în cazul în care aceste portofolii includ unul sau mai multe instrumente financiare;
 - b) servicii conexe:
 - (i) consultanța de investiții privind unul sau mai multe instrumente financiare;
 - (ii) activitatea de păstrare și administrare legată de titlurile de participare ale organismelor de plasament colectiv.
- Prin autorizația ASF nr. 76 din data de 10.07.2025, dl. Vlad-Teodor Micu a fost autorizat în calitate membru al Directoratului Inno Investments SAI S.A.

Pe parcursul perioadei analizate au fost evaluate Reglementările interne, procedurile, politicile societății, dintre acestea fiind actualizate următoarele:

1. Norme interne privind gestionarea reglementărilor interne în OTP Asset Management România SAI S.A. (N.C.1-01)
2. REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE al societății de administrare a investițiilor OTP Asset Management România S.A.I. S.A. (R.S.2 -01)
3. REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA AL OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I S.A. (R.S.3 -01)
4. Politica de remunerare în cadrul OTP Asset Management România SAI S.A. (P.S.4-01)
5. Strategia de reziliență operațională digitală a OTP Asset Management Romania SAI S.A. (S.S.5-01)

- 6 Strategii de comunicare ale OTP Asset Management România SAI S.A. (S.S.6-01)
- 7 Reguli de etică și conduită implementate la nivelul OTP Asset Management România SAI S.A. (R.S.7-01)
- 8 Politica de prevenire și administrare a situațiilor de conflict de interese la nivelul OTP Asset Management Romania SAI S.A. (P.S.8-01)
- 9 Procedura privind soluționarea petițiilor referitoare la activitatea OTP Asset Management România SAI SA (P.C.9-01)
- 10 Procedura de conformitate la nivelul OTP Asset Management România S.A.I. S.A. (P.C.10-01)
- 11 Procedura privind procesul de luare a deciziilor de investiții, de administrare a ordinelor de tranzacționare și de reprezentare în adunările generale ale acționarilor emitenților din portofoliile entităților administrate (P.I.11-01)
- 12 Procedura privind evaluarea elementelor de activ și pasiv inclusiv reguli de centralizare și înregistrare a cererilor de subscriere și de răscumpărare a unităților de fond ale entităților administrate de OTP Asset Management România S.A.I. S.A. (P.O.12-01)
- 13 Politica de administrare a riscului la nivelul OTP Asset Management România SAI S.A. (P.R.14-01)
- 14 Politica privind simularea situațiilor de criza de lichiditate pentru fondurile administrate de către OTP Asset Management SAI SA (P.R.15-01)
- 15 Politica privind principiile de guvernanță a produselor OTP Asset Management România SAI S.A. (P.S.16-01)
- 16 Procedura de cooperare în domeniul securității IT a OTP Asset Management Romania SAI S.A. (P.R.17 - 01);
- 17 Strategia de reziliență operațională digitală a OTP Asset Management Romania SAI S.A. (S.S.5-01);
- 18 Politica de achiziții și dezvoltări IT la nivelul OTP Asset Management România SAI S.A. (P.R.IT.13 - 01);
- 19 Procedura privind investițiile în nume propriu în cadrul OTP Asset Management România SAI SA (P.I.18-01);
- 20 Politica privind sustenabilitatea la nivelul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A. (P.I.19-01).
- 21 POLITICI CONTABILE (P.E. 20 - 01)
- 22 Procedura privind constituirea de garanții financiare sau ipoteci mobiliare asupra titlurilor de participare (P.O.21-01)
- 23 Procedura în materia Abuzului de piață întocmită la nivelul OTP Asset Management România SAI S.A. (P.I.29 - 01)
- 24 Plan de combatere a riscurilor (P.S.36 - 01)

- 25 Procedura internă privind administrarea sancțiunilor internaționale (P.S.38 - 01)
- 26 Reguli si proceduri privind prevenirea si combaterea spalarii banilor si a finantarii actelor de terorism in cadrul OTP Asset Management Romania SAI SA (R.S.39 - 01)
- 27 Politica privind prevenirea si administrarea fraudelor in OTPAM (P.S.37-01);
- 28 Plan de continuitate a activităților în cadrul INNO Investments S.A.I. S.A(P.IT.40-01);
- 29 Reguli de etica si conduita in cadrul INNO Investments S.A.I. S.A(R.S.7-02);
- 30 Politica de prev.si adm. sit. conflict de int. la nivelul INNO Investments S.A.I. S.A(P.S.8-02);
- 31 Procedura de Conformitate (P.C.10-02);
- 32 Politica de achiziții și dezvoltări IT (P.R.IT.13 - 02).

Evaluarea riscului operational aferent activitatii de administrare a fondurilor deschise de investitii.

Evaluarea planului de asigurare a continuității activitatii si pentru situatii de urgenta.

Evaluarea riscului CSB/CFT in raport cu clientii, tipurile de produse oferite precum si la nivelul intregii activitati.

Directoratul societatii a evaluat 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 perioada analizata a avut loc procesul de evaluare a riscului operational aferent activitatii de administrare a fondurilor deschise de investitii.

In perioada analizata, Directoratul si Consiliul de Supraveghere au evaluat eficienta sistemului de administrare a riscului si de conformitate, constatandu-se functionarea in mod adecvat a acestora.

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

Alte informatii

Pe parcursul primei jumatati a anului 2025 Inno Investments 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.

Prima jumătate a anului 2025 a fost una pozitivă pentru industria fondurilor de investiții din România, activele sub administrare a fondurilor deschise de investiții înregistrând o creștere de 19.9% pe parcursul primei jumătăți a anului curent. Având în vedere contextul actual și evoluțiile bune înregistrate de principalele clase de active (acțiuni, titluri de stat) fondurile deschise de investiții administrate de societate au cunoscut evoluții pozitive.

Având în vedere nivelul actual al evaluărilor acțiunilor listate la cota Bursei de Valori București dar și la nivelul pietelor internaționale de capital ne așteptăm ca în a doua jumătate a anului 2025 să asistăm la momente de volatilitate. În aceste condiții, credem că cea mai bună strategie investitională este cea bazată pe investiția regulată într-un portofoliu de active diversificat, având un orizont de timp lung.

Astfel, ne propunem ca pe tot parcursul anului 2025 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, de riscurile legate de durabilitate.

In data de 15.05.2025, ASF a emis autorizata nr. 52, prin care autorizeaza schimbarea denumirii societatii din OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A. in Inno Investments S.A.I. S.A.

Aceasta modificare vine ca urmare a unui proces de rebranding, compania devenind una cu focus pe zona fondurilor alternative de investitii, o zona cu potential mare de crestere in Romania.

Prin autorizatia nr. ASF 78 din data de 18.07.2025, Inno Investments SAI SA a fost autorizata in calitate de administrator de fonduri de investitii alternative (AFIA).

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 entitatile administrate. Societatea nu a desfasurat activități din domeniul cercetării și dezvoltării pe parcursul primei jumatați a anului 2025.

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

Anexa 10 este parte integrantă din prezentul raport.

28.08.2025

Director General Adjunct
Dragos Gabriel Manolescu

INNO Investments S.A.I. S.A.

Decizie autorizare: PJR005AIR/400023
CUI: 22264941
Capital social: 5.795.323 RON

Cod inregistrare: J2007015502400
Inregistrare ONRC: J2007015502400
Adresa: Șos. București Ploiești, nr. 43, etaj 2, sector 1, București

OTP Real Estate & Construction

Decizie autorizare: 206/13.07.2018
Cod inregistrare: CSC08FDIR/400109

Situatia activelor si obligatiilor in perioada 31.12.2024 - 30.06.2025

Denumire element	31.12.2024				30.06.2025				Diferente (lei)
	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	% din activul net	% din activul total	Valuta (RON)	Lei	
I Total active	100.00%	100.00%	41,894,998.89	41,894,998.89	100.19%	100.00%	30,728,566.35	30,728,566.35	-11,166,432.54
1 Valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare din care:	92.04%	91.85%	38,481,910.63	38,481,910.63	83.76%	83.60%	25,688,715.08	25,688,715.08	-12,793,195.55
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:									
1.1.1. obligatiuni, din care:	14.01%	13.98%	5,855,734.23	5,855,734.23	13.12%	13.09%	4,022,474.33	4,022,474.33	-1,833,259.90
1.1.3. obligatiuni emise de administratia publica centrala	14.01%	13.98%	5,855,734.23	5,855,734.23	13.12%	13.09%	4,022,474.33	4,022,474.33	-1,833,259.90
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:	20.88%	20.84%	8,730,374.83	8,730,374.83	10.32%	10.30%	3,164,359.94	3,164,359.94	-5,566,014.89
1.2.1. actiuni	16.16%	16.12%	6,754,875.35	6,754,875.35	8.55%	8.53%	2,621,616.51	2,621,616.51	-4,133,258.84
1.2.3. obligatiuni, din care:	4.72%	4.72%	1,975,499.48	1,975,499.48	1.77%	1.77%	542,743.43	542,743.43	-1,432,756.05
1.2.3.1. Obligatiuni corporative cotate	4.72%	4.72%	1,975,499.48	1,975,499.48	1.77%	1.77%	542,743.43	542,743.43	-1,432,756.05
1.3. valori mobiliare si instrumente ale pietei monetare admise la cota oficiala a unei burse dintr-un stat tert sau negociate pe o alta piata reglementata sau un sistem alternativ de tranzactionare dintr-un stat tert, care opereaza in mod regulat si este recunoscuta si deschisa publicului, aprobată de A.S.F., din care:	57.15%	57.04%	23,895,801.56	23,895,801.56	60.33%	60.21%	18,501,880.80	18,501,880.80	-5,393,920.76
1.3.1. actiuni	57.15%	57.04%	23,895,801.56	23,895,801.56	60.33%	60.21%	18,501,880.80	18,501,880.80	-5,393,920.76
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 tert	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00
5 Depozite bancare din care:	6.61%	6.60%	2,763,761.43	2,763,761.43	11.25%	11.23%	3,451,261.97	3,451,261.97	687,500.54
5.1. depozite bancare constituite la instituti de credit din Romania	6.61%	6.60%	2,763,761.43	2,763,761.43	11.25%	11.23%	3,451,261.97	3,451,261.97	687,500.54
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 tert	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	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	0.18%	0.18%	55,121.00	55,121.00	228,296.00
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 tert	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	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	0.18%	0.18%	55,121.00	55,121.00	228,296.00
6.4.1. Contracte forward	-0.41%	-0.41%	-173,175.00	-173,175.00	0.18%	0.18%	55,121.00	55,121.00	228,296.00
7 Contracte curente si numerar	0.36%	0.36%	149,153.39	149,153.39	2.84%	2.83%	870,620.64	870,620.64	721,467.25
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	0.18%	0.18%	73,694.94	73,694.94	0.17%	0.17%	52,554.83	52,554.83	-21,140.11
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	1.43%	1.43%	599,653.50	599,653.50	1.99%	1.99%	610,292.84	610,292.84	10,639.34
12.5. sume in curs de rezolvare	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%	-50.00	-50.00	-50.00
12.6. Marja pentru contracte forward	1.43%	1.43%	599,653.50	599,653.50	1.99%	1.99%	610,342.84	610,342.84	10,689.34
II Total obligatii	0.20%	0.20%	83,650.28	83,650.28	0.19%	0.19%	59,489.91	59,489.91	-24,160.37
1. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate S.A.I.	0.17%	0.17%	72,313.49	72,313.49	0.17%	0.17%	51,351.03	51,351.03	-20,962.46
2. Cheltuieli pentru plata comisiunilor datorate depozitarului	0.01%	0.01%	4,393.01	4,393.01	0.01%	0.01%	3,119.53	3,119.53	-1,273.48
7. Cheltuieli cu plata comisiunilor/tarifelor datorate A.S.F.	0.01%	0.01%	3,245.81	3,245.81	0.01%	0.01%	2,383.85	2,383.85	-861.96
8. Cheltuielile cu auditul financiar	0.01%	0.01%	2,400.00	2,400.00	0.00%	0.00%	1,301.94	1,301.94	-1,098.06
9. Alte cheltuieli aprobate	0.00%	0.00%	1,263.97	1,263.97	0.00%	0.00%	1,333.56	1,333.56	69.59
11. Impoziti pe venit	0.00%	0.00%	34.00	34.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00	-34.00
III Valoarea activului net (I - II)	100.00%	99.80%	41,811,348.61	41,811,348.61	100.00%	99.81%	30,669,076.43	30,669,076.43	-11,142,272.17

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

Situatia valorii unitare a activului net

Denumire element	La data de 31.12.2024	La data de 30.06.2025	Diferente
Valoarea activ net - Clasa L	32,184,511.83	24,157,814.33	-7,946,696.78
Numar unitati de fond/actiuni in circulatie - Clasa L	76,840,053	59,020,150	-17,819,893
Valoarea unitara a activului net - Clasa L	417.8996	409.3146	-8.4950
Coefficient - Clasa L	0.767842518213069	0.787692935206414	0.019850416993345
Valoarea activ net - Clasa E	9,706,837.57	6,511,262.10	-3,195,575.47
Numar unitati de fond/actiuni in circulatie - Clasa E	23,166,177	15,857,710	-7,308,467
Valoarea unitara a activului net - Clasa E	84.2382	80.8644	-3.3738
Coefficient - Clasa E	0.232157481786931	0.212307064793586	-0.019850416993345

INNO Investments S.A.I. S.A.
Director General Adjunct
Dragos Gabriel MANOLESCU

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 initială	Crestere zilnica	Dobanda cumulata	Discount/prima cumulata (a)	Pret piata	Valoare totala	Pondere in total obligatiuni emisiune	Pondere in activul total al OPCVM
							%	lei	lei		lei	lei	lei	%	%
ROP9QVD42H02	ROP9QVD42H02	-	800	28-May-25	31-May-25	31-May-26	7.2000%	4,999.70	0.99	30.58	-	4,997.52	4,022,474.33	0.000	13.090
TOTAL													4,022,474.33		13.090

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	%	%
PORR AG	AT0000609607	30-Jun-25	5,000	0.0000	28.2000	5.0777	715,955.70	0.013	2.330
VINCI	FR0000125486	30-Jun-25	3,000	2.5000	125.1000	5.0777	1,905,660.81	0.001	6.202
TOTAL							2,621,616.51		8.532

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	XS2809858561	-	40,000	7-May-24	31-Jul-24	31-Jul-25	6.2500%	0.85	0.00	0.05	-	0.87	5.0777	186,249.73	0.000	0.606
NE PROPERTY BV	XS2063535970	-	70	9-Oct-19	9-Oct-24	9-Oct-25	1.8750%	991.31	0.05	13.61	-	989.35	5.0777	356,493.71	0.003	1.160
TOTAL														542,743.44		1.766

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	%	%
AMENTUM HOLDINGS INC	US0239391016	30-Jun-25	2,121	0.0000	23.61	4.3329	216,977.81	0.001	0.706
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	US02665T3068	30-Jun-25	5,000	0.0433	36.07	4.3329	781,438.52	0.001	2.543
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	30-Jun-25	1,700	0.0433	203.50	4.3329	1,498,966.76	0.001	4.878
DIGITAL REALTY TRUST INC	US2538681030	30-Jun-25	3,200	0.4333	174.33	4.3329	2,417,134.26	0.001	7.866
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	US29472R1086	30-Jun-25	2,500	0.0433	61.67	4.3329	668,024.86	0.001	2.174
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	US42250P1030	30-Jun-25	10,000	4.3329	17.51	4.3329	758,690.79	0.001	2.469
HOME DEPOT INC	US4370761029	30-Jun-25	900	0.2166	366.64	4.3329	1,429,753.01	0.000	4.653
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	30-Jun-25	5,000	0.4333	32.80	4.3329	710,595.60	0.001	2.312
IRON MOUNTAIN INC	US46284V1017	30-Jun-25	3,000	0.0433	102.57	4.3329	1,333,276.66	0.001	4.339
JACOBS SOLUTIONS INC	US46982L1089	30-Jun-25	2,000	0.0000	131.45	4.3329	1,139,119.41	0.002	3.707
PROLOGIS INC	US74340W1036	30-Jun-25	2,000	0.0433	105.12	4.3329	910,948.90	0.000	2.965
PUBLIC STORAGE	US74460D1090	30-Jun-25	700	0.4333	293.42	4.3329	889,951.66	0.000	2.896
SABRA HEALTH CARE REIT INC	US78573L1061	30-Jun-25	14,000	0.0433	18.44	4.3329	1,118,581.46	0.006	3.640
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	30-Jun-25	1,800	0.0004	160.76	4.3329	1,253,802.61	0.001	4.080
VICI PROPERTIES INC	US9256521090	30-Jun-25	8,000	0.0433	32.60	4.3329	1,130,020.32	0.001	3.677
WELLTOWER INC	US95040Q1040	30-Jun-25	2,200	4.3329	153.73	4.3329	1,465,412.78	0.000	4.769
WEYERHAEUSER CO	US9621661043	30-Jun-25	7,000	5.4161	25.69	4.3329	779,185.41	0.001	2.536
TOTAL							18,591,880.60		60.211

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
BANCA TRANSILVANIA S.A.	79,760.49	0.260
BRD - GROUPE SOCIETE GENERAL	34,877.47	0.114
CITI BANK	692,034.00	2.252
Numerar in casierie	0.00	0.000
TOTAL		806,671.96

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	644.88	5.0777	3,274.51	0.011
BANCA TRANSILVANIA S.A.	0.74	5.0777	3.76	0.000
CITI BANK	203.86	5.0777	1,035.14	0.003
TOTAL			4,313.40	0.014

2.2. Disponibil in conturi curente si numerar denumite 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	12,614.67	4.3329	54,658.10	0.178
TOTAL			54,658.10	0.178

2.5. Disponibil în conturi curente și numerar denuminate în GBP

Denumire banca	Valoare curentă	Curs valutar BNR GBP/RON	Valoare actualizată	Pondere în activul total al OPCVM
	GBP	lei	lei	%
Banca Comercială Română	838.91	5.9329	4.977.17	0.016
TOTAL			4,977.17	0.016

X. Depozite bancare constituite la instituții de credit din România

1. Depozite bancare denuminate în lei

Denumire banca	Data constituirii	Data scadenței	Rata dobânzii	Valoare inițială	Crestere zilnică	Dobanda cumulată	Valoare totală	Pondere în activul total al OPCVM
			%	lei	lei	lei	lei	%
Banca Comercială Română	30-Jun-25	1-Jul-25	5.45%	733,895.81	111.10	111.10	734,006.91	2.389
TOTAL							734,006.91	2.389

2.1. Depozite bancare denuminate în EUR

Denumire banca	Data constituirii	Data scadenței	Rata dobânzii	Valoare inițială	Crestere zilnică	Dobanda cumulată	Curs valutar BNR EUR/RON	Valoare totală	Pondere în activul total al OPCVM
			%	eur	eur	eur	lei	lei	%
BANCA TRANSILVANIA S.A.	30-Jun-25	1-Jul-25	1.7500%	535,109.00	26.01	26.01	5.0777	2,717,255.05	8.843
TOTAL								2,717,255.05	8.843

XII. Instrumente financiare derivate negociate în afara pietelor reglementate

1. Contracte forward

1.1 Contracte forward EUR/RON

Contraparte	Cantitate	Tip contract	Data achiziției	Data scadenței	Pret de exercitare	Curs valutar BNR EUR/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totală	Pondere în activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
ING BANK România	500,000.00	Vanzare	23-May-25	25-Sep-25	5.1410	5.0777	5.1386	0.0024	1,200.00	0.004
TOTAL									1,200.00	0.004

1.2 Contracte forward USD/RON

Contraparte	Cantitate	Tip contract	Data achiziției	Data scadenței	Pret de exercitare	Curs valutar BNR USD/RON	Curs forward	Profit / pierdere	Valoare totală	Pondere în activul total al OPCVM
					lei	lei	lei	lei	lei	%
BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRAL	500,000.00	Vanzare	26-Jun-25	27-Aug-25	4.3434	4.3329	4.3501	-0.0067	-3,350.00	-0.011
CITI BANK	600,000.00	Vanzare	26-Jun-25	29-Dec-25	4.3770	4.3329	4.3942	-0.0172	-10,320.00	-0.034
CITI BANK	470,000.00	Vanzare	26-Jun-25	29-Dec-25	4.3770	4.3329	4.3942	-0.0172	-8,084.00	-0.026
ING BANK România	450,000.00	Vanzare	26-Jun-25	27-Aug-25	4.3424	4.3329	4.3501	-0.0077	-3,465.00	-0.011
ING BANK România	600,000.00	Vanzare	23-May-25	25-Sep-25	4.4921	4.3329	4.3602	0.1319	79,140.00	0.258
TOTAL									53,921.00	0.175

1.3. Dividende de încasat USD

Emitent	Simbol acțiune	Cod ISIN	Data ex-dividend	Nr. acțiuni deținute	Dividend brut	Curs valutar BNR USD/RON	Suma de încasat	Pondere în activul total al OPCVM
					usd	lei	lei	%
VICI PROPERTIES INC	VICI US	US9256521090	18-Jun-25	8,000.00	0.4325	4.3329	10,494.28	0.034
IRON MOUNTAIN INC	IRM USD	US46284V1017	16-Jun-25	3,000.00	0.7850	4.3329	7,142.79	0.023
PROLOGIS INC	PLD US	US74340W1036	17-Jun-25	2,000.00	1.0100	4.3329	6,126.72	0.020
AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US E	US0534841012	30-Jun-25	1,700.00	1.7500	4.3329	9,023.26	0.029
SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG US	US8288061091	9-Jun-25	1,800.00	2.1000	4.3329	11,464.85	0.037
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS US	US29472R1086	27-Jun-25	2,500.00	0.5150	4.3329	3,905.03	0.013
INVITATION HOMES INC	INVH US	US46187W1071	26-Jun-25	5,000.00	0.2900	4.3329	4,397.89	0.014
TOTAL							52,554.83	0.171

Evoluția activului net și a VUAN în ultimii 3 ani

	30-Jun-23	30-Jun-24	30-Jun-25
Activ net - Clasa L	23,952,640.64	35,597,528.39	24,157,814.33
VUAN - Clasa L	430,5383	425,4004	409,3146
Coefficient - Clasa L	0.71035920	0.77109391	0.78769294
Activ net - Clasa E	9,766,412.84	10,567,443.09	6,511,262.10
VUAN - Clasa E	86,9838	85,7150	80,8644
Coefficient - Clasa E	0.28964080	0.22890609	0.21230706

INNO Investments S.A.I. S.A.

Director General Adjunct
Dragos Gabriel MANOLESCU

Reprezentant CCI
Mirela CHIRITESCU

Intocmit,
Filon ANGHEL