

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către investitorii Fondului deschis de investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

Opinie

- Am auditat situațiile financiare Fondului deschis de investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION („Fondul”), administrat de OTP Asset Management Romania SAI S.A. („Administratorul”), cu sediul social în Aleea Alexandru nr. 43, sector 1, București, România, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO22264941, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2024, situația contului de profit sau pierdere și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 41.811.241 Lei
 - Pierdere neta a exercițiului financiar: 2.283.710 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2024, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („UE”) și Norma Autorității de Supraveghere Financiară („ASF”) nr. 39/28 decembrie 2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de ASF din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Norma ASF nr. 39/2015”).

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Fond, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

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

Alte aspecte

- Situațiile financiare ale Fondului pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2023 au fost auditate de către un alt auditor, care a exprimat în data de 25 aprilie 2024 o opinie nemodificată asupra acelor situații financiare.

Alte informații – Raportul Anual („Raportul Administratorilor”)

- Conducerea OTP Asset Management Romania SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

Deloitte se referă la una sau mai multe dintre societățile Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), rețeaua sa globală de firme membre și entitățile afiliate acestora (colectiv, „organizația Deloitte”). DTTL (denumită și „Deloitte Global”) și fiecare dintre societățile sale membre și entitățile afiliate, sunt societăți independente și separate din punct de vedere legal, care nu se pot obliga ori angaja reciproc cu privire la terțe părți. DTTL și fiecare societate membră DTTL și entitate asociată își asumă răspunderea exclusiv în limita propriilor acțiuni și omisiuni, iar nu și pentru cele ale altor entități. DTTL nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu articolele 8(1)-8(3), 9-13 din Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Fond și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

8. Conducerea OTP Asset Management Romania SAI S.A. este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr. 39/2015, cu modificările și clarificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
9. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea OTP Asset Management Romania SAI S.A. este responsabilă pentru aprecierea capacității Fondului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Fondul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta OTP Asset Management Romania SAI S.A. sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
12. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Fondului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Fondului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Fondul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

13. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
14. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
15. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Cerințe privind auditul entităților de interes public

16. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor Administratorului Fondului la data de 22 octombrie 2024 să audităm situațiile financiare ale Fondului deschis de investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION pentru exercițiile financiare 2024-2026. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul prezentat Comitetului de Audit al Administratorului Fondului, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de Fondul auditat.
- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, menționate la articolul, 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Claudiu Ghiurluc.

Claudiu Ghiurluc, Partener de Audit



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3113



În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
25 aprilie 2025



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

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

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

Cuprins

Raportul auditorului independent

Situatia pozitiei financiare 1

Situatia profitului sau pierderii si a altor elemente ale
rezultatului global 2

Situatia modificarilor capitalurilor proprii 3

Situatia fluxurilor de trezorerie 4

Note la situatiile financiare 5-27

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

	Notă	2024	2023
Active			
Numerar și echivalente de numerar	5	2,912,807	2,003,088
Active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere	6	38,503,970	35,488,011
Alte active financiare	7	673,348	380,811
Total active		42,090,125	37,871,911
Datorii			
Instrumente financiare derivate	6	195,234	455
Alte datorii financiare	8	80,370	67,807
Alte datorii nefinanciare	8	3,280	2,978
Total datorii		278,884	71,239
Capitaluri proprii			
Capital	9	49,833,461	42,473,814
Prime de capital		(8,022,220)	(4,673,143)
Total capitaluri proprii		41,811,241	37,800,671
Total datorii și capitaluri proprii		42,090,125	37,871,910

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A in data de 25 aprilie 2025 si au fost semnate in numele acestuia de catre Directorul General.

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



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

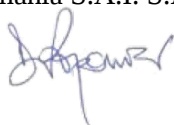


FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**SITUATIA CONTULUI DE PROFIT SAU PIERDERE SI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024***(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)*

	Nota	2024	2023
Venituri			
Venituri din dobânzi	10	429,240	460,539
Venituri din dividende	11	835,951	537,418
Câștig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere	12	194,922	4,196,438
Câștig net/(Pierdere neta) din diferențe de curs valutar	13	154,815	(149,999)
Venituri/(Cheltuieli) nete cu pierderi așteptate pentru active financiare		(108)	-
Alte venituri financiare		61	112
Total venituri/cheltuieli financiare		1,614,882	5,044,508
Cheltuieli			
Cheltuieli privind comisioanele Depozitarului si Administratorului si alte comisioane	14	(994,869)	(773,803)
Cheltuieli privind comisioanele de tranzactionare		(34,184)	(19,741)
Alte cheltuieli generale	15	(2,869,539)	(2,700,592)
Total cheltuieli		(3,898,592)	(3,494,136)
Profit/Pierdere net(a) a perioadei		<u>(2,283,710)</u>	<u>1,550,372</u>
Total rezultat global aferent perioadei		<u>(2,283,710)</u>	<u>1,550,372</u>

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A in data de 25 aprilie 2025 si au fost semnate in numele acestuia de catre Directorul General.

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



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



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PRORII
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

	Nota	Capital	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	9	42,473,814	(4,673,143)	-	37,800,671
Total rezultat global aferent perioadei:					
Profitul/Pierdere exercitiului financiar		-	-	(2,283,710)	(2,283,710)
Repartizarea rezultatului la prime de capital		-	(2,283,710)	2,283,710	-
Total rezultat global aferent perioadei:		-	(2,283,710)	-	(2,283,710)
Contribuții de la și distribuiți către deținătorii de unități de fond:					
Subscrieri de unități de fond		16,732,813	1,213,150	-	17,945,963
Răscumpărări de unități de fond		(9,373,166)	(2,278,517)	-	(11,651,683)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond		7,359,646	(1,065,367)	-	6,294,279
Sold la 31 decembrie 2024	9	49,833,461	(8,022,220)	-	41,811,241
		Capital	Prime de capital	Rezultat reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	9	43,435,084	(6,406,206)	-	37,028,877
Total rezultat global aferent perioadei:					
Profitul/Pierdere exercitiului financiar		-	-	1,550,372	1,550,372
Repartizarea rezultatului la prime de capital		-	1,550,372	(1,550,372)	-
Total rezultat global aferent perioadei:		-	1,550,372	-	1,550,372
Contribuții de la și distribuiți către deținătorii de unități de fond:					
Subscrieri de unități de fond		9,225,372	1,601,040	-	10,826,412
Răscumpărări de unități de fond		(10,186,642)	(1,418,348)	-	(11,604,990)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond		(961,270)	182,692	-	(778,578)
Sold la 31 decembrie 2023	9	42,473,814	(4,673,143)	-	37,800,671

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A in data de 25 aprilie 2025 si au fost semnate in numele acestuia de catre Directorul General.

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



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



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

	Nota	2024	2023
Activitati de exploatare			
Incasari din vanzari de active financiare		50,781,549	45,077,679
Plati pentru achizitii de active financiare		(54,529,114)	(51,423,821)
Incasari din instrumente derivate		1,600,394	2,958,773
Plati din instrumente derivate		(2,833,434)	(804,934)
Dividende incasate		847,428	870,357
Dividende platite		(2,709,942)	(2,476,984)
Dobanzi incasate		2,455,077	1,538,583
Plati pentru alte datorii si cheltuieli asimilate		(1,024,459)	(867,059)
Plati de obligatii fiscale		(152,318)	(151,597)
Numerar net (utilizat in) / rezultat din activitatea de exploatare		(5,564,819)	(5,279,003)
Activitati de finantare			
Incasari din emisiuni de unitati de fond		14,454,296	7,757,388
Plati pentru rascumparari de unitati de fond		(8,158,796)	(8,535,865)
Numerar net rezultat din activitatea de finantare		6,295,500	(778,477)
Efectele variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului si echivalentelor de numerar		179,145	(129,866)
Cresterea neta de numerar si echivalente de numerar		909,827	(6,187,346)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	5	2,003,088	8,190,434
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	5	2,912,915	2,003,088

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A in data de 25 aprilie 2025 si au fost semnate in numele acestuia de catre Directorul General.

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



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



1. INFORMATII DESPRE FOND

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

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

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

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

Auditorul Fondului este Deloitte Audit S.R.L., CUI 7756924, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6775/1995.

Fondul are ca obiectiv principal atragerea resurselor financiare disponibile de la persoane fizice și juridice printr-o ofertă publică continuă de unități de fond și plasarea lor pe piața financiară, preponderent în valori mobiliare și instrumente ale pieței monetare, pe principiul diversificării riscului și administrării prudentiale, în vederea obținerii unei rentabilități superioare a acestor resurse. Obiectivele Fondului sunt concretizate în principal în a distribui venituri și în secundar, în creșterea de capital.

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

Fondul emite două clase de unități de fond:

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

Unitățile Fondului pot fi rascumparate oricând, la cererea detinatorului.

2. METODE SI POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

Fondul a adoptat documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023, amendamente ce oferă îndrumări privind aplicarea semnificației în prezentarea politicilor contabile. Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine și nu au avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Declaratie de conformitate

Situațiile financiare ale Fondului au fost întocmite în conformitate cu Norma nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară ("ASF") din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, republicată, cu modificările și completările ulterioare („Norma ASF 39/2015”). În înțelesul Normei ASF nr.39/2015, Standardele Internaționale de Raportare Financiară sunt cele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 ("IFRS"). Situațiile financiare au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția instrumentelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, care au fost evaluate la valoarea justă.

Situațiile financiare ale Fondului sunt prezentate în lei românești ("RON") cu excepția cazului în care se specifică altfel.

2.2. Utilizarea estimărilor și judecăților semnificative

Întocmirea situațiilor financiare presupune utilizarea din partea conducerii Administratorului Fondului a unor estimări, judecăți și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valorile raportate ale activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor.

Estimările și ipotezele fundamentale sunt revizuite în mod periodic. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită, dacă revizuirea afectează doar acea perioadă sau în perioada în care estimarea este revizuită și în perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioada curentă cât și perioadele viitoare.

Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Fondul își va continua activitatea și în viitorul previzibil.

Administratorul Fondului a efectuat o evaluare a capacității Fondului de a-și continua activitatea și consideră că nu va fi afectată continuitatea activității acesteia. De asemenea, conducerea nu are cunoștința de incertitudini semnificative care pot pune sub semnul întrebării capacitatea Fondului de a-și continua activitatea.

Valoarea justă a instrumentelor financiare și recunoașterea inițială

Recunoașterea inițială a activelor și datoriilor financiare este făcută la valoarea justă, ulterior aceasta fiind reevaluată la sfârșitul fiecărei luni. Acolo unde valorile juste ale activelor financiare și datoriilor financiare înregistrate în situația poziției financiare nu pot fi obținute de pe piețele active, ele sunt determinate utilizând alte tehnici de evaluare. Instrumentele financiare la valoarea justă deținute de Fond sunt reprezentate de obligațiuni, acțiuni și instrumente financiare derivate, preturile obligațiunilor fiind cele disponibile pe piețele reglementate sau determinate prin alte metode de evaluare iar preturile acțiunilor fiind de asemenea disponibile pe piețele reglementate.

Clasificarea unităților de fond emise de către Fond drept instrumente de capital

Fondul clasifică unitățile de fond emise drept instrumente de capital ținând cont de prevederile IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare punctele 32.16 A - B și consideră că unitățile de fond îndeplinesc toate condițiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii. Managementul Administratorului analizează periodic clasificarea unităților de fond, ținând cont de faptul că există diferențe între valoarea activului net determinat conform prevederilor prospectului de emisiune și valoarea activului net determinat conform IFRS. . Pentru calculul valorii activului net atribuit investitorilor în unități de fond conform prospectului Fondului, activele și datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementărilor specifice din România emise de ASF, Regulamentul 9/2014.

Tranzacțiile cu investitorii (subscrierile/răscumpărările) se realizează la valoarea activului net conform Regulamentului 9/2014, valoarea răscumpărărilor nefiind semnificativ diferită de valoarea activului net

determinată conform IFRS.

2.3. Conversia in moneda straina

a) Moneda functionala si de prezentare

Moneda functionala a Fondului este leul romanesc („RON”) deoarece reprezinta moneda mediului economic primar în care operează Fondul. Situatiile financiare sunt prezentate în RON, daca nu se specifica altfel, sumele fiind rotunjite la cel mai apropiat leu.

b) Conversii valutare

Tranzactiile in valuta sunt inregistrate la rata de schimb a monedei functionale de la data tranzactiei. Activele si datoriile monetare denumite in valuta sunt reconvertite in moneda functionala la rata de schimb a Bancii Nationale a Romaniei valabila la data de raportare. Diferentele de conversie din tranzactiile valutare sunt incluse in situatia profitului sau pierderii, ca parte a castigului sau pierderii inregistrate in „Castig net/(Pierdere neta) din diferente de curs valutar”.

Elementele nemonetare sunt masurate la rata de schimb a monedei functionale de la data tranzactiei.

Cursurile de schimb ale principalelor monede straine au fost:

Valuta	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	Variatie
Euro (EUR)	4.9741	4.9746	-0.01%
Dolar american (USD)	4.7768	4.4958	6.25%
Lira sterlina (GBP)	5.9951	5.7225	4.76%
Franc elvetian (CHF)	5.2806	5.3666	-1.60%

2.4. Prezentarea situatiilor financiare

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

De asemenea, Fondul a adoptat documentul Prezentarea politicilor contabile (Amendamente la IAS 1) începând cu 1 ianuarie 2023, amendamente ce oferă îndrumări privind aplicarea semnificației în prezentarea politicilor contabile. Amendamentele nu au dus la modificări ale politicilor contabile în sine si nu au avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații și nici asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare.

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

a) Standarde si interpretari noi care au intrat in vigoare

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Fond la 1 ianuarie 2024:

- **Amendamente la IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

- **Amendamente la IAS 7 Situațiile fluxurilor de trezorerie și IFRS 7 Instrumente financiare:** Informații de furnizat – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatori” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback,** emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.

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

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

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

- Amendamente IAS 21 - Efectele modificărilor cursurilor de schimb - Lipsa interschimbabilității;
- Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7- Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare;
- Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 - Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale;
- Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS - Volumul 11;
- IFRS 18 - Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare;
- IFRS 19 - Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat;
- Amendamente la IFRS 10 și IAS 28 - Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia și alte modificări;

Fondul anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în viitor.

2.6. Numerar și echivalente de numerar

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

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

Conturile curente la bănci și depozitele cu scadența inițială mai mică de 3 luni sunt detinute/constituite la bănci din România, sunt recunoscute la cost amortizat și sunt clasificate în stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9.

2.7. Active și datorii financiare

a) Recunoașterea inițială

Activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt înregistrate inițial la valoarea justă. Toate celelalte instrumente financiare sunt înregistrate inițial la valoarea justă ajustată pentru costurile de tranzacționare. Valoarea justă la recunoașterea inițială este cel mai bine reprezentată de prețul tranzacției. Un câștig sau o pierdere la recunoașterea inițială se înregistrează numai în cazul în care există o diferență între valoarea justă și prețul tranzacției, care poate fi evidențiată prin alte tranzacții curente de piață

observabile din acelasi instrument sau printr-o tehnica de evaluare a carei intrari includ numai date din pietele observabile. Dupa recunoasterea initiala, o pierdere de credit asteptata este recunoscuta pentru activele financiare masurate la cost amortizat si pentru investitiile in instrumente de indatorare masurate la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global, rezultand o pierdere contabila imediata.

Toate achizitiile si vanzarile de active financiare care necesita livrare in termenul stabilit de reglementare sau de conventia de piata (cumparari si vanzari „in mod regulat”) sunt inregistrate la data tranzactiei, data la care Fondul se angajeaza sa livreze un activ financiar. Toate celelalte achizitii sunt recunoscute atunci cand Fondul devine parte la dispozitiile contractuale ale instrumentului.

Costurile de tranzactionare sunt costuri incrementale care pot fi atribuite direct achizitiei, emiterii sau cesionarii unui instrument financiar. Un cost incremental este unul care nu ar fi fost suportat daca tranzactia nu ar fi avut loc. Costurile de tranzactionare includ comisioanele si comisioanele platite agentilor (inclusiv angajatii care actioneaza ca agenti de vanzari), consilierii, brokerii si distribuitorii, cotizatiile agentiiilor de reglementare si bursele de valori mobiliare si transferul impozitelor si taxelor. Costurile de tranzactionare nu includ primele sau reducerile datorate, costurile de finantare sau costurile administrative interne sau de detinere.

b) Clasificare

Conform IFRS 9 „Instrumente financiare”, Fondul clasifica instrumentele financiare detinute in urmatoarele categorii, in functie de caracteristicile fluxului lor de numerar, precum si de modelul de afaceri pentru care au fost dobandite:

Active financiare evaluate la cost amortizat

Un activ financiar este evaluat la cost amortizat daca îndeplineste ambele conditii prezentate mai jos si nu este desemnat ca fiind evaluat la valoarea justa prin profit sau pierdere:

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

Fondul include in aceasta categorie numerarul, echivalentele de numerar, marjele contraparte pentru instrumente derivate si creantele financiare pe termen scurt.

Active financiare la valoare justa prin profit sau pierdere

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

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

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

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

Contractele derivate pe cursul de schimb („contractele forward”) servesc ca o componenta a strategiei de investitii a Fondului si sunt utilizate in primul rand pentru a structura si acoperi investitiile, pentru a imbunatati performanta si pentru a reduce riscul Fondului (Fondul nu desemneaza contractele derivate ca instrumente de acoperire in scopul contabilitatii de acoperire).

La 31 decembrie 2024 si la 31 decembrie 2023 Fondul nu detine active financiare clasificate in categoria „Active financiare la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global”.

Datorii financiare**Datorii financiare evaluate la cost amortizat**

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

Datorii financiare evaluate la valoare justa prin profit si pierdere

O datorie financiara este evaluata la valoare justa prin profit si pierdere daca indeplineste criteriile pentru a fi considerata datorie detinuta in vederea tranzactionarii. In aceasta categorie sunt incluse instrumentele financiare derivate care sunt inregistrate intr-o pozitie de datorie, deoarece sunt clasificate ca fiind detinute in vederea tranzactionarii.

c) Reclasificarea

Instrumentele financiare sunt reclasificate numai atunci cand se modifica modelul de afaceri pentru gestionarea portofoliului in ansamblu. Reclasificarea are un efect potential si are loc de la inceputul primei perioade de raportare care urmeaza dupa modificarea modelului de afaceri. Fondul nu si-a modificat modelul de afaceri in perioada curenta si nu a efectuat nicio reclasificare.

d) Compensari

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

e) Evaluarea la cost amortizat

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

f) Pierderi de credit asteptate

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

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

Fondul calculeaza ECL pentru numerar si echivalente de numerar, prezentarea acestora in situatiile financiare fiind neta de ECL.

g) Derecunoasterea

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

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

2.8. Alte active financiare si alte datorii financiare si nefinanciare

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

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

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

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

2.9. Capital

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital cand:

- dau dreptul detinatorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului in cazul lichidarii acestuia;
- sunt incluse in clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente;
- nu includ nici o obligatie contractuala de a livra numerar sau alte active financiare cu exceptia dreptului posesorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului;
- fluxurile de trezorerie totale estimate atribuibile unitatilor de fond in decursul duratei de viata a instrumentului se bazeaza in principal pe profit sau pierdere si pe modificarea activelor nete recunoscute ale Fondului pe durata de viata a instrumentului.

Daca ulterior unitatile de fond au toate caracteristicile si indeplinesc conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept instrumente de capitaluri proprii si le va evalua la valoarea contabila a datoriilor la data reclasificarii. Subscrierea si rascumpararea sunt tratate si inregistrate in contabilitate drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor de fond, pretul incasat este inclus in capitaluri proprii.

Investitorii pot efectua operatiuni de subscriere/rascumparare in orice localitate din tara in care isi desfasoara activitatea distribuitorii autorizati pentru unitatile de fond, prin intermediul OTP Asset Management Romania SAI SA precum si prin intermediul agentilor de distributie.

In activitatea zilnica nu se inregistreaza operatiuni de subscriere si/sau rascumparare a titlurilor de participare in zilele calendaristice nelucratoare (sambata si duminica) si in zilele de sarbatori legale declarate zile nelucratoare. In aceste zile nu se publica valoarea zilnica a unitatii de fond (VUAN).

Astfel, orice operatiune de cumparare si/sau rascumparare de unitati de fond inregistrata intr-o zi nelucratoare prin reseaua de distributie, prin agentii de distributie sau direct prin creditarea contului Fondului cu suma corespunzatoare unei subscriseri, va fi considerata ca fiind efectuata in ziua lucratoare urmatoare si vor fi procesate la VUAN-ul calculat pe baza activelor din urmatoarea zi lucratoare.

Subscrierea si rascumpararea de unitati de fond se bazeaza pe valoarea activului net per unitate (reprezentand activul net al Fondului calculat pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de ASF, impartit la numarul de unitati de fond in circulatie) la data tranzactiei.

Pentru anul 2024 si anul 2023 comisionul de subscriere a fost de 0% din suma investita.

Informatii cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in Situatiile modificarilor capitalului propriu.

2.10. Venituri din dobanzi

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

2.11. Venituri din dividende

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

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

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

Castigurile si pierderile realizate la cedarea instrumentelor financiare clasificate ca fiind la valoarea justa prin profit sau pierdere reprezinta diferenta dintre valoarea contabila si valoarea de vanzare a instrumentului financiar.

2.13. Cheltuieli cu comisioanele, onorariile si distributia castigurilor

Cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajament.

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

Fondul va distribui trimestrial detinatorilor de unitati de fond inregistrati in Registrul detinatorilor de unitati de fond la data de inregistrare, veniturile incasate de fond din dividende si cupoane, incasate pe parcursul unui trimestru.

Distributia veniturilor fondului nu este garantata, aceasta fiind dependenta de veniturile incasate de fond din dividende si cupoane aferente valorilor mobiliare in care fondul are realizate plasamentele, acestea fiind influentate de riscurile specifice investitiilor in piata de capital.

2.14. Comparative

Acolo unde a fost necesar, comparativele au fost ajustate conform prezentarilor in conformitate cu IFRS din anul curent.

3. MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

Prin natura activitatilor efectuate, Fondul este expus unor riscuri variate. Conducerea urmareste reducerea acestor factori de risc asupra performantei financiare a Fondului printr-o administrare eficienta a portofoliului de instrumente financiare ale Fondului.

Obiectivul Fondului este reprezentat de valorificarea capitalurilor investite in scopul obtinerii unor randamente corespunzatoare in conditiile unei evolutii favorabile a pietelor, dar si limitarea, pe cat posibil, a pierderilor care s-ar inregistra in cazul unor scaderi ale pietelor.

Prin participarea la Fond, investitorii beneficiaza de servicii de administrare profesioniste a investitiilor, minimizarea costurilor si au acces la un portofoliu diversificat.

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

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

Politica de investitii

Politica de investitii a fondului este una flexibila si va urmări diversificarea portofoliului in vederea dispersiei riscului, activele fondului fiind investite atat in actiuni romanesti sau straine, precum si in obligatiuni romanesti sau straine, fonduri de investitii sau alte instrumente financiare derivate avand activ suport indici bursieri sectoriali, precum si in instrumente ale pietei monetare sau depozite bancare. Activele in care fondul investeste pot fi denumite atat in lei cat si in alte valute. Politica de investitii a Fondului se va realiza avand in vedere mentinerea unui nivel mediu spre ridicat al riscului de piata prin efectuarea de plasamente in conditii de diversificare, lichiditate si limitarile prevazute de legislatia in vigoare precum si orice alte prevederi si restrictii referitoare la plasamentele ce pot fi efectuate de catre Fond.

3.1. Sistemul de limite de risc

Politica de administrare a riscului are un sistem de limite referitor la masurarile folosite pentru monitorizarea si controlul riscurilor relevante.

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

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

Controlul limitetelor reprezinta in principal:

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

- Verificarea constrangerilor de lichiditate pentru fiecare portofoliu, monitorizarea portofoliilor pentru incadrarea in prevederile legale, monitorizarea schimbarilor cadrului legislativ si revizuirea portofoliilor in acord cu noile constrangeri;

Restrictiile investitionale privind Fondul se pot structura astfel:

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

3.2. Concentrarea excesiva a riscurilor

Concentrarile riscurilor apar atunci cand mai multe instrumente financiare sau contracte sunt incheiate cu aceeasi contrapartida, sau cand mai multe contrapartide sunt implicate in activitati de afaceri similare sau activitati din cadrul aceleiasi regiuni geografice, sau au caracteristici economice similare prin care capacitatea lor de a-si indeplini obligatiile contractuale ar fi afectata in mod similar de modificari ale conditiilor economice, politice sau de alta natura.

Concentrari ale riscului de lichiditate pot aparea ca rezultat al termenelor de rambursare a datoriilor financiare, al surselor facilitatilor de imprumut sau al dependentei de o anumita piata in care sa realizeze active lichide. Concentrari ale riscului valutar pot aparea daca Fondul are o pozitie neta deschisa semnificativa intr-o singura valuta, sau pozitii nete deschise generale in mai multe monede, care au tendinta sa se modifice impreuna. Pentru a evita concentrarile excesive ale riscurilor, politicile si procedurile Fondului includ indrumari specifice privind concentrarea pe mentinerea unui portofoliu diversificat.

3.3. Monitorizarea procesului de administrare a riscurilor

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

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

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

Riscul de piata

(i) Riscul de pret

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

Activele financiare supuse riscului de pret sunt urmatoarele:

	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>
Actiuni	30,650,677	33,150,955

O modificare de +/- 10% a valorii unitare a activului net si a cotațiilor acestora ar putea avea un impact in rezultatul Fondului, respectiv in activul net al acestuia de aproximativ +/- 3.065.068 la 31 decembrie 2024 si de aproximativ +/- 3.315.095 la 31 decembrie 2023.

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

Concentrarea riscului de pret

Actiunile sunt aferente entitatilor listate sau domiciliata pe piata din Uniunea Europeana si din Statele Unite, expunerea pe tari fiind urmatoarea:

Tara	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Statele Unite	57.19%	66.34%
Romania	26.27%	12.38%
Olanda	2.65%	2.41%
Germania	6.47%	6.96%
Franta	3.55%	2.99%
Austria	3.45%	2.74%
Polonia	0.42%	0.49%
Belgia	0.00%	5.69%
Total	100.00%	100.00%

In tabelul de mai jos este analizata concentrarea riscului de pret al actiunilor detinute in portofoliul de actiuni al Fondului in functie de distributia industrială:

Sector	2024	2023
Constructii&Proiectare	10%	11%
Real Estate	32%	40%
Bunuri de larg consum	20%	24%
Sanatate	11%	4%
Industrie	8%	17%
Cercetare	20%	4%
Total	100%	100%

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Fondul a prezentat expunerea actiunilor pe tari si sectoare si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, cand nu au fost prezentate.

(ii)Riscul de rata a dobanzii

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

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

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

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

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

Risc de dobanda

31 Decembrie 2024	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,912,807	-	-	-	2,912,807
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	22,059	5,901,157	1,930,076	30,650,677	38,503,970
Alte active	599,654	-	-	73,695	673,348

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

TOTAL	3,534,520	5,901,157	1,930,076	30,724,372	42,090,125
Datorii financiare					
Instrumente financiare derivate	(195,234)	-	-	-	(195,234)
Alte datorii financiare	-	-	-	(80,370)	(80,370)
TOTAL	(195,234)	-	-	(80,370)	(275,604)
Total diferenta senzitivitate dobanda	3,339,286	5,901,157	1,930,076	30,644,001	41,814,521
31 Decembrie 2023	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	-	-	-	2,003,088
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	420,642	76,795	1,839,619	33,150,955	35,488,011
Alte active	299,478	-	-	81,333	380,811
TOTAL	2,723,209	76,795	1,839,619	33,232,288	37,871,911
Datorii financiare					
Instrumente financiare derivate	-	(455)	-	-	(455)
Alte datorii financiare	-	-	-	(67,807)	(67,807)
TOTAL	-	(455)	-	(67,807)	(68,262)
Total diferenta senzitivitate dobanda	2,723,209	76,340	1,839,619	33,164,481	37,803,649

Variatia +/- cu 50 de puncte de baza a valorii ratei dobanzii poate genera o variatie +/- a veniturilor din dobanzi aferente obligatiunilor si implicit a profitului sau pierderii Fondului cu 39.922 lei la 31 decembrie 2024 si cu 20.077 lei la 31 decembrie 2023. In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Fondul a corectat expunerea la riscul de rata al dobanzii in functie de maturitatea acestora. Pe pozitia de datorii financiare s-au prezentat instrumentele financiare derivate de pe pozitie de datorie, in valoare de 455 lei, cu impact in riscul de dobanda in intervalul 3-12 luni, care in 2023 au fost incluse in instrumentele financiare derivate de pe pozitia de activ.

(iii) Riscul valutar

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

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

31 Decembrie 2024	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,912,807	174,442	2,649,105	84,200	5,060
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	38,503,970	5,855,734	23,895,802	8,752,434	-
Alte active financiare	673,348	-	73,695	599,654	
TOTAL	42,090,125	6,030,176	26,618,602	9,436,288	5,060
Datorii financiare					

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024***(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)*

Instrumente financiare derivate	195,234	-	195,234	-	-
Alte datorii financiare	80,370	61,622	496	18,252	-
TOTAL	275,604	61,622	195,730	18,252	-
Pozitie valutara neta	41,814,521	5,968,554	26,422,872	9,418,035	5,060
31 Decembrie 2023	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	1,892,205	33,294	72,700	4,888
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	35,488,011	157,800	25,570,484	9,759,728	-
Alte active financiare	380,811	-	81,333	299,478	-
TOTAL	37,871,911	2,050,005	25,685,110	10,131,907	4,888
Datorii financiare					
Instrumente financiare derivate	455	-	-	455	-
Alte datorii financiare	67,107	50,273	532	16,996	-
TOTAL	68,262	50,273	532	17,451	-
Pozitie valutara neta	37,803,749	1,999,727	25,684,578	10,114,455	4,888

Impactul net asupra capitalului propriu si a profitului si pierderii a unei modificari de $\pm 2,5\%$ a cursului de schimb LEI/EUR, LEI/USD si LEI/GBP la 31 decembrie 2024, toate celelalte variabile ramanand constante, este de ± 896.149 lei (± 895.098 lei la 31 decembrie 2023). In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Fondul a corectat expunerea pe RON si USD pentru alte datorii financiare si adaugat in pozitia de datorii instrumentele financiare derivate, cu expunere pe EURO, in suma de 455 lei, ce au fost incluse in instrumentele financiare derivate de pe pozitia de activ, astfel impactul net al modificarii cursului de schimb fiind de 895.098 lei, fata de 895.103 lei prezentat la 31.12.2023.

Riscul de credit

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

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

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

	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>
Numerar si echivalente de numerar	2,912,807	2,003,088
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	7,831,234	1,884,990
Total expunere	10,744,041	3,888,079

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024***(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)*

In 2024 si 2023 nici unul dintre activele financiare ale Fondului nu a fost considerat restant si nu a prezentat indicatori de depreciere.

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

Banca emitenta	Rating	31 Decembrie 2024	Procent din total expunere	31 Decembrie 2023	Procent din total expunere
OTP Bank Romania	BBB-	178,161	6.12%	1,410,723	70.43%
Banca Comerciala Romana	BBB+	2,721,326	93.42%	574,652	28.69%
BRD - Groupe Societe Generale	BBB+	955	0.03%	16,544	0.83%
Citi Bank	BBB-	12,473	0.43%	1,168	0.06%
Total		2,912,915	100%	2,003,088	100%

Concentrarea riscului expunerii pe tari pentru obligatiuni este urmatoarea:

Tara	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Romania	81%	27%
Olanda	19%	73%
Total	100%	100%

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este definit ca riscul ca Fondul sa intampine dificultati in respectarea obligatiilor asociate cu datoriile financiare care sunt decontate prin livrare de numerar sau a unui alt activ financiar. Expunerea la riscul de lichiditate apare din cauza posibilitatii ca Fondul sa fie nevoit sa-si achite datoriile sau sa-si rascumpere unitatile de fond mai devreme decat era preconizat. Fondul este expus in mod regulat rascumprarilor unitatilor sale de fond. Unitatile de fond sunt rascumparabile la alegerea detinatorului pe baza valorii unitare a activului net a Fondului la data rascumpararii, calculata in conformitate cu Prospectul de emisiune.

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

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

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

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

Risc de lichiditate						
31 Decembrie 2024	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabilita	ECL	Total
Active						
Numerar si echivalente de numerar	2,912,915	-	-	-	(108)	2,912,807
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	22,059	5,901,157	1,930,076	30,650,677	-	38,503,970

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

Alte active financiare	673,348	-	-	-	-	673,348
TOTAL	3,608,322	5,901,157	1,930,076	30,650,677	(108)	42,090,125
Datorii financiare						
Instrumente financiare derivate	195,234	-	-	-	-	195,234
Alte datorii financiare	80,370	-	-	-	-	80,370
TOTAL	275,604	-	-	-	-	275,604
Excedent / (Deficit de lichiditate)	3,332,718	5,901,157	1,930,076	30,650,677	(108)	41,814,521
31 Decembrie 2023	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabila	ECL	Total
Active						
Numerar si echivalente de numerar	2,003,088	-	-	-	-	2,003,088
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	420,642	76,795	1,839,619	33,150,955	-	35,488,011
Alte active financiare	380,811	-	-	-	-	380,811
TOTAL	2,804,542	76,795	1,839,619	33,150,955	-	37,871,911
Datorii financiare						
Instrumente financiare derivate	-	455	-	-	-	455
Alte datorii financiare	67,807	-	-	-	-	67,807
TOTAL	67,807	455	-	-	-	68,262
Excedent / (Deficit de lichiditate)	2,736,735	76,340	1,839,619	33,150,955	-	37,803,649

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Fondul a corectat expunerea pe grupe de scadenta pentru activele financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere, in functie de maturitatea acestora. Pe pozitia de datorii financiare s-au prezentat instrumentele financiare derivate de pe pozitie de datorie, in suma de 455 lei, cu impact in riscul de lichiditate in intervalul 3-12 luni, care in 2023 au fost incluse in instrumentele financiare derivate de pe pozitia de activ.

Managementul riscului de capital

Capitalul Fondului este reprezentat de acele unitati de fond rascumparabile. Informatii cantitative cu privire la capitalul Fondului sunt prezentate in situatia modificarilor capitalului propriu si in nota 14. Fluxul de trezorerie total preconizat din rascumpararea tuturor unitatilor de fond este egal cu capitalul propriu al Fondului. Valoarea activului net atribuibil investitorilor se schimba zilnic datorita noilor subscrieri si rascumparari de unitati de fond precum si ca urmare a performantelor inregistrate de Fond. Obiectivele Fondului in ceea ce priveste managementul capitalului presupun asigurarea continuitatii activitatii astfel incat randamentele obtinute de investitori sa fie mentinute sau imbunatite. Fondul monitorizeaza cu regularitate volumul rascumpararilor efectuate de catre investitori astfel incat sa dispuna de lichiditati.

4. VALOAREA JUSTA A INSTRUMENTELOR FINANCIARE

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

In cazul in care nu exista un pret cotate pe o piata activa, valoarea lor justa este determinata utilizand tehnici de evaluare care maximizeaza utilizarea de date de intrare observabile relevante si minimizeaza utilizarea datelor de intrare neobservabile.

Activele financiare si datoriile financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere sunt inregistrate in situatia pozitiei financiare la valoarea justa. Toate costurile de tranzactionare ale acestor instrumente sunt recunoscute direct in profit sau pierdere.

In situatia in care valorile juste ale instrumentelor de capital se bazeaza pe preturile de piata instrumentele sunt incluse in nivelul 1 al ierarhiei.

Valoarea justa a activelor si datoriilor financiare care sunt tranzactionate pe piete active se bazeaza pe preturile cotate pe piata sau pe preturile cotate de intermediari de la data inchiderii. O piata activa este o piata pe care au loc tranzactii cu o frecventa suficienta astfel incat informatiile privind preturile sa fie actualizate. Determinarea pietei relevante se face pe baza gradului de lichiditate si frecventei de tranzactionare a instrumentelor financiare, determinata pe baza:

a) volumului mediu de tranzactionare in 12 luni;

b) numarului mediu de tranzactii efectuate in 12 luni, pe fiecare dintre pietele/sistemele de tranzactionare.

Fondul foloseste pentru calculul valorii juste urmatoarea ierarhie de metode:

- Nivelul 1 - Preturi cotate (valori neajustate) disponibile pe pietele active pentru active si datorii similare;
- Nivelul 2 - Alte metode prin care toate intrarile cu un efect semnificativ asupra valorii juste sunt observabile, fie direct (prin pret), fie indirect (ce deriva din pret);
- Nivelul 3 – Instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare unde intrarile importante nu sunt observabile pe piata (intrari neobservabile).

Instrumentele financiare la valoarea justa prin contul de profit sau pierdere

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

Actiunile detinute de Fond sunt cotate pe piete active, avand un numar de tranzactionari suficient de mare pentru a fi clasificate pe Nivelul 1 al ierarhiei valorii juste.

In situatia in care valorile juste ale instrumentelor de datorie se bazeaza pe o cotaie relevanta MID publicata de Bloomberg (scor BVAL 8) instrumentele sunt incluse in nivelul 1 al ierarhiei. Obligatiunile detinute de Fond sunt cotate pe piete active, avnd scorul peste nivelul de referinta acceptat si fiind astfel clasificate pe Nivelul 1 al ierarhiei valorii juste.

Contractele forward pe cursul de schimb sunt incadrate pe nivel 2, deoarece nu sunt evaluate la preturi cotate ci valoarea justa se calculeaza utilizand intrari observabile pe piata, prin compararea cursului forward stabilit în contract (preț de exercitare) cu cursul forward EUR/RON, USD/ RON si EUR/USD determinat pentru data de evaluare. Cursul forward pentru data de evaluare se determina pe baza cursurilor valutare de referință publicate de BNR/Bloomberg precum si pe ratele dobânzilor din piață interpolate.

Active si datorii financiare la cost amortizat

Activele si datoriile financiare la cost amortizat sunt reprezentate de catre conturi curente, depozite bancare pe termen scurt, dividende de incasat, marja contraparte pentru contractele forward si datorii pe termen scurt. Valorile contabile ale activelor si datoriilor financiare care nu sunt inregistrate in situatiile financiare la valoarea justa aproximeaza valorile juste ale acestora, fiind pe termen scurt. Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Fondul a reconsiderat incadrarea depozitelor bancare cu scadenta initiala mai mica de 3 luni de pe nivel 1 pe nivel 2.

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

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

	31 Decembrie 2024	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	30,650,677	-	-	-	30,650,677
Obligatiuni	7,831,234	-	-	-	7,831,234
Instrumente financiare derivate - active	-	22,059	-	-	22,059
Total	38,481,911	22,059	-	-	38,503,970
Instrumente financiare derivate - datorii		195,234			195,234
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	149,153	2,763,654	-	-	2,912,807
Alte active	-	-	673,348	-	673,348
Total	149,153	2,763,654	673,348	-	3,586,156
Datorii financiare	-	-	80,370	-	80,370
	31 Decembrie 2023	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	33,150,955	-	-	-	33,150,955
Obligatiuni	1,884,990	-	-	-	1,884,990
Instrumente financiare derivate - active	-	452,066	-	-	452,066
Total	-	452,066	-	-	35,488,011
Instrumente financiare derivate - datorii		455			455
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	127,581	1,875,507	-	-	2,003,088
Alte active	-	-	380,811	-	380,811
Total	127,581	1,875,507	380,811	-	2,383,899
Datorii financiare	-	-	67,807	-	67,807

5. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul si echivalentele de numerar incluse in situatiile financiare sunt reprezentate de conturile curente la banci si depozitele cu scadenta initiala mai mica de 3 luni.

	2024	2023
Conturi curente la bănci	149,153	127,581
Depozite cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	2,763,416	1,874,820
Dobanda atasata depozitelor cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	345	687
Pierderi de credit asteptate numerar si echivalente de numerar	(108)	-
Total	2,912,807	2,003,088

Pentru o mai buna prezentare, in exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Fondul a ales sa prezinte in situatia fluxurilor de numerar platile catre obligatii fiscale separat de platile de alte comisioane si taxe,

prezentandu-le pe acestea din urma in cadrul platilor catre furnizori. In consecinta Fondul a efectuat prezentarea si in comparative, pentru exercitiul financiar incheiat la 2023. La 31 Decembrie 2024 si 31 Decembrie 2023 sumele prezentate in cadrul pozitiei financiare privind numerar si echivalente de numerar sunt curente si clasificate in stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9 Instrumente Financiare.

Ratingurile aferente bancilor la care Societatea detine conturi curente si depozite sunt prezentate la nota 3, sectiunea riscul de credit.

6. ACTIVE SI DATORII FINANCIARE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

	2024	2023
Instrumente de natura capitalului propriu, din care:		
Acțiuni	30,650,677	33,150,955
Titluri purtatoare de dobanda, din care:		
Obligațiuni	7,831,234	1,884,990
Instrumente financiare derivate, din care:		
Contracte forward pe cursul de schimb	22,059	452,066
Total	38,503,970	35,488,011
Datorii financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere		
Contracte forward pe cursul de schimb	195,234	455

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Fondul a corectat prezentarea instrumentelor financiare derivate pe pozitie de datorie, in valoare de 455 lei, ce erau incluse in valoarea instrumentelor financiare derivate pe pozitie de activ, cu impact in total activ si total datorii si capitaluri proprii.

7. ALTE ACTIVE FINANCIARE

	2024	2023
Dividende si alte drepturi de incasat	73,695	81,333
Marja pentru contracte forward pe cursul de schimb	599,654	299,478
Total	673,348	380,811

Pentru instrumentele financiare derivate Fondul are incheiate contracte de garantie financiara cu anumite parti corespondente, in limita unor praguri, acestea generand venituri din dobanzi.

8. ALTE DATORII FINANCIARE SI NEFINANCIARE

	2024	2023
Datorii financiare:	80,370	67,807
Datorii aferente serviciilor de administrare	72,313	60,410
Datorii aferente serviciilor de depozitare si cutodie	5,076	4,379
Datorii aferente serviciilor de audit	2,400	2,400
Datorii privind alte servicii (Bloomberg si Depozitarul Central)	581	617
Datorii nefinanciare:	3,280	2,978
Datorii privind comisioanele datorate ASF	3,246	2,949
Datorii privind impozitul pe venit din tranzactii	34	29
Total	83,650	70,784

Toate datoriile prezentate sunt pe termen scurt.

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Fondul a revizuit prezentarea in situatia pozitiei financiare a datoriilor privind comisioanele datorate ASF, incadrandu-le in datorii nefinanciare deoarece

acestea reprezinta o taxa administrativa platita conform reglementarilor in vigoare. In consecinta Fondul a efectuat prezentarea si in comparative, pentru exercitiul financiar incheiat la 2023.

9. CAPITAL

Capitalul Fondului este reprezentat de valoarea echivalenta a unitatilor de fond care atestă participarea investitorilor la activele Fondului.

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

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

Capitalul propriu (activul net) al Fondului, calculat conform IFRS, se prezinta astfel:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Activ net - Clasa L (in RON)	32,104,449	28,536,272
Nr unitati de fond -Clasa L	76,840	64,420
Activ net - Clasa E (in euro)	1,951,467	1,862,341
Nr unitati de fond - Clasa E	23,166	20,854

Pentru calculul valorii activului net atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform Prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de ASF, in speta Regulamentul 9/2014.

Subscrierea si rascumpararea unitatilor rascumparabile se face la valoarea unitara a activului net (reprezentand activul net al Fondului calculat pe baza reglementarilor specifice din Romania, emise de Autoritatea de Supraveghere Financiara, impartit la numarul de unitati aflate in circulatie) de la data tranzactiei.

In perioada analizata si in perioada precedenta, reconcilierea unitatilor de fond aflata in circulatie este urmatoarea:

	31 Decembrie 2024		31 Decembrie 2023	
	Clasa L	Clasa E	Clasa L	Clasa E
Sold unitati de fond la 1 ianuarie	64,420	20,854	59,882	27,389
Subscriere unitati de fond	25,486	8,021	14,630	3,738
Rascumparari de unitati de fond	(13,066)	(5,709)	(10,093)	(10,273)
Sold unitati de fond la 31 decembrie	76,840	23,166	64,420	20,854

Activul net conform Regulamentului 9/2014 este diferit de activul net conform IFRS datorita cerintelor diferite privind evaluarea instrumentelor financiare. Fondul recunoaste pierderi asteptate din risc de credit aferente numerarului si echivalentelor de numerar conform IFRS.

Pentru toate celelalte instrumente financiare nu exista diferente intre metoda de evaluare conform IFRS si conform Regulamentului 9/2014.

Valorile activelor nete totale si per unitate de fond calculate conform Regulamentului 9 ASF si conform IFRS, sunt prezentate mai jos:

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	VUAN Clasa L	Activ net Clasa L	VUAN Clasa L	Activ net Clasa L
Valoarea activului Conform Regulamentului nr 9 ASF	417.8096	32,104,511	442.9739	28,536,272
Valoarea activului cfm IFRS	417.8088	32,104,449	442.9739	28,536,272
Diferenta	0.00084	62	0.0000	0
	VUAN Clasa E (in euro)	Activ net Clasa E (in euro)	VUAN Clasa E (in euro)	Activ net Clasa E (in euro)
Valoarea activului Conform Regulamentului nr 9 ASF	84.2382	1,951,476	89.305	1,862,341

Valoarea activului Conform IFRS	84.2378	1,951,467	89.3050	1,862,341
Diferenta	0.0004	9	0.0000	0

Managementul capitalului

Ca urmare a capacitatii de a emite si a rascumpara unitati de fond, capitalul Fondului poate varia in functie de cererea existenta privind rascumpararile si subscrierile catre Fond. Fondul nu este supus unor cerinte de capital impuse de la nivel extern si nu este supus niciunor restrictii legale cu privire la subscrierea si rascumpararea unitatilor de fond, altele decat cele incluse in Prospectul Fondului.

Obiectivele Fondului privind managementul capitalului sunt urmatoarele:

- Investirea capitalului in investitii conforme descrierii, expunerilor la risc si rentabilitatii asteptate prevazute in Prospectul sau;
- Obținerea unor randamente consecvente asigurand, in acelasi timp, capitalul prin investitii in portofolii diversificate, prin participare pe pietele de instrumente derivate si pe alte piete de capital, si aplicand diferite strategii de investitii si tehnici de acoperire impotriva riscurilor;
- Mentinerea unui nivel de lichiditate suficient pentru a acoperi cheltuielile Fondului si a raspunde cererilor de rascumparare in momentul in care acestea sunt emise; si
- Mentinerea unei dimensiuni suficiente pentru ca functionarea Fondului sa fie rentabila.

10. VENITURI DIN DOBANZI

	2024	2023
Venituri din dobânzi aferente depozitelor bancare	95,812	127,443
Venituri din dobânzi aferente certificatelor de trezorerie ale statului	-	54,721
Venituri din dobanzi marja contraparte instrumente derivate	11,246	-
Venituri din dobânzi aferente obligațiunilor	322,182	278,375
Total	429,240	460,539

11. VENITURI DIN DIVIDENDE

Veniturile din dividende sunt provenite din actiuni detinute:

	2024	2023
Dividende aferente activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	835,951	537,418

Pentru veniturile din dividende provenite din alte tari, dividendele sunt incasate nete de impozitul retinut la sursa, aplicabil respectivelor tari.

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

	2024	2023
Câștig net/(Pierdere neta) din vânzarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	(172,674)	(146,936)
Câștig net/(Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, din care:	367,596	4,343,374
Actiuni	1,917,018	3,060,417
Obligatiuni	19,331	268,723
Certificate de trezorerie ale statului	-	32,179
Contracte forward pe cursul de schimb	(1,568,752)	982,055
Total	194,922	4,196,438

Castigurile si pierderile din vanzarea instrumentelor financiare clasificate ca fiind la valoarea justa

prin profit sau pierdere reprezinta diferenta dintre valoarea contabila si valoarea de vanzare a instrumentului financiar. Fondul a prezentat diferentele de curs aferente instrumentelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere si a altor elemente ale rezultatului global in cadrul acestei note si pentru anul 2023.

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

	2024	2023
Venituri din diferențe de curs valutar	571,165	583,242
Cheltuieli cu diferențe de curs valutar	(416,349)	(733,241)
Total	154,815	(149,999)

Fondul a eliminat prezentarea diferentele de curs aferente instrumentelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere si a altor elemente ale rezultatului global din cadrul acestei note pentru anul 2023.

14. CHELTUIELI PRIVIND COMISIOANELE DEPOZITARULUI, ADMINISTRATORULUI SI ALTE COMISIOANE

	2024	2023
Comisioane de administrare	888,154	689,528
Comisioane aferente Depozitarului	64,720	51,862
Comisioane datorate catre ASF	41,995	32,412
Total	994,869	773,803

Cheltuielile cu comisioanele se recunosc pe baza contabilitatii de angajament. Fondul plătește Administratorului un comision de administrare, care este recunoscut zilnic ca si cheltuiala si comisioane de depozitare si custodie Depozitarului.

Pentru o mai buna prezentare, in exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Fondul a ales sa prezinte separat in situatia profitului sau pierderii comisioanele cu ponderea cea mai mare in cheltuieli operationale, incluzand in acestea si comisionul datorat catre ASF. In consecinta Fondul a efectuat prezentarea si in comparative, pentru exercitiul financiar incheiat la 2023.

15. ALTE CHELTUIELI GENERALE

	2024	2023
Cheltuieli cu auditul financiar	2,856	2,856
Cheltuieli cu comisioanele bancare	2,425	1,677
Cheltuieli poștale	19	14
Alte cheltuieli (Bloomberg si Depozitarul Central)	2,996	3,635
Cheltuieli cu distributia castigurilor	2,861,242	2,692,410
Total	2,869,539	2,700,592

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Fondul a prezentat comisionul datorat catre ASF in cadrul cheltuielilor privind comisioanele Depozitarului si Administratorului si alte comisioane, la nota 14, efectuand prezentarea si in comparative, pentru exercitiul financiar incheiat la 2023.

16. REMUNERAREA PERSONALULUI ADMINISTRATORULUI

Remuneratia personalului administratorului are o componenta fixa si una variabila. Remuneratia variabila este supusa aprobarii Societatii-mama si peste o anumita limita este platita in urmatoorii ani, 50% in numerar si 50% in unitati de fond alocate la un fond administrat de Societate, la valoarea VUAN-ului de la data platii, in urmatoarele transe:

1. 60% in anul urmator celui pentru care se datoreaza;
2. 40% este amanata in transe egale pe o perioada de 3 ani.

Pentru partea de remuneratie variabila de 50% in unitati de fond se alocă un număr de unitati de fond la valoarea VUAN-ului de la data platii primei transe. Ulterior, in urmatoarele transe de acordare, unitatile de fond alocate sunt achizionate de Societate pentru personal la VUAN-ul din data achizitiei. Unitatile de fond amanate sunt prezentate in situatiile financiare la valoarea VUAN-ului fondurilor in care au fost alocate de la data de 31.12.2024

Conform politicii de remunerare angajatii beneficiaza de bonusuri anuale, de asigurari medicale private de sanatate platite de Societate, de ajutoare de nastere, cadouri in bani cu ocazia zilelor de 8 Martie, Craciun, Paste si 1 Iunie si de tichete de masa, acordate conform politicilor si procedurilor interne.

Indemnizatiile platite membrilor directoratului in exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, au fost in valoare de 1.592.559 lei iar in cel incheiat la 31 decembrie 2023, au fost in valoare de 1.237.162 lei.

In exercitiile financiare ale anilor 2024 si 2023 nu s-au platit remuneratii catre membrii consiliului de supraveghere.

Societatea nu are asumate angajamente privind pensiile catre fosti membri ai directoratului si ai consiliului de supraveghere.

Societatea nu a acordat avansuri sau credite actualilor membri ai directoratului si ai consiliului de supraveghere si nu are asumate angajamente viitoare sub forma garantiilor în numele membrilor directoratului si consiliului de supraveghere.

17. INFORMATII PRIVIND DEPOZITARUL

Depozitarul Fondului este Banca Comerciala Romana SA. Depozitarul desfasoara atributiile obisnuite legate de custodie, trezorerie si depozitare de titluri fara niciun fel de restrictie. Acest lucru inseamna ca depozitarul are in special responsabilitatea incasarii dividendelor, a dobanzilor si a titlurilor ajunse la scadenta si, in general, pentru orice alta operatiune legata de administrarea zilnica a titlurilor si a altor active si datorii ale Fondului.

Pentru serviciile prestate în conformitate cu prevederile contractului de depozitare si a celui de custodie, Depozitarul este îndreptăţit să primească, ca remuneraţie, următoarele tipuri de comisioane: comisioane de depozitare si comisioane de custodie.

Pentru activitatea de custodie Depozitarul are dreptul la o suma care reprezinta comisioane aderente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare tranzactionate pe pieţe reglementate din România si comisioane aferente serviciilor de custodie pentru instrumente financiare emise/depozitate pe pieţe externe.

Cheltuielile cu onorariile si comisioanele depozitarului sunt prezentate in nota 14.

18. PARTI AFILIATE

Fondul este administrat de OTP Asset Management Romania SAI S.A. Pana la data de 14.10.2024, Administratorul Fondului a facut parte din Grupul OTP Bank. Ca urmare a vanzarii Grupului OTP a operatiunilor grupului din Romania, incepand cu data de 14.10.2024, Administratorul face parte din Grupul Banca Transilvania. Partile afiliate ale Fondului sunt Administratorul, fondurile administrate de Administrator, societatile grupului OTP Bank si societatile grupului Banca Transilvania.

La 31 decembrie 2024 parintele final al Administratoului Fondului este Banca Transilvania iar la 31 decembrie 2023 a fost OTP Bank Nyrt.

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

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

(Toate sumele sunt exprimate in "RON", daca nu este specificat altfel)

Administratorul are dreptul la comisioane de administrare pentru serviciile prestate conform prospectului Fondului. Pentru 2024 si 2023 comisionul de administrare este de 2% pe an, respectiv 0,166(6)% /luna calculat la valoarea medie a activului total administrat în luna respectiva. Comisionul de administrare se calculeaza zilnic si se incaseaza lunar.

Tranzacțiile derulate între Fond și Administrator au fost următoarele:

	2024	2023
Comision administrare	<u>888,154</u>	<u>689,528</u>

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

	2024	2023
Datorii comerciale	<u>72,313</u>	<u>60,410</u>

19. EVENIMENTE ULTERIOARE

Odata cu integrarea in cadrul Grupului Financiar Banca Transilvania, societatea rămâne companie de sine stătătoare, cu orientare către administrarea fondurilor de investiții alternative. Va avea o nouă identitate de brand și repoziționare pe piață prin gama de produse și servicii distincte.

In acest context societatea a demarat demersurile pentru a obtine autorizarea din partea ASF pentru a fi administrator de fonduri de investitii alternative.

De asemenea este important de mentionat ca incepand cu data de 1 martie 2025 a intrat in vigoare contractul de distributie a unitatilor de fond administrate de societate incheiat cu Banca Transilvania.

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

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



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



ROPCAN202-V2

A22-D52

13.07.2018

Judetul

FDI OTP Real Estate&Construction

Judetul

Adresa : Localitate Bucuresti,

Sector 1 Str. Aleea Alexandru, Nr.

Bl. Sc. Ap.

Telefon +40755.100.305 Fax +4031 3085555

Numar din registrul comertului

Persoana responsabila: Melinte Delia- Functie: Expert Contabil

Persoana autorizata: Popovici Dan Mă Functie: Director General

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

Raport conform cu Instrucțiunea ASF nr.1/2016, Norma A.S.F. nr.39/201

Forma de proprietate Privata

Activitate preponderenta (denumita clasa CAEN):

Cod clasa CAEN

Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

SITUAȚIA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILORla data de **31.12.2024**

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. Rd.	Realizări aferente perioadei de raportare	
		Precedente	Curente
A	B	1	2
A. VENITURI DIN ACTIVITATEA CURENTA -TOTAL (rd. 02 la 09)	01	62,954,186.00	72,895,308.00
1. Venituri din imobilizări financiare (ct. 761)	02	537,418.00	835,951.00
2. Venituri din investiții financiare pe termen scurt (ct. 762)	03		
3. Venituri din creanțe imobilizate (ct. 763)	04		
4. Venituri din investiții financiare cedate (ct. 764)	05	21,526.00	162,280.00
5. Venituri din dobânzi (ct. 766)	06	460,539.00	429,240.00
6. Alte venituri financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 762, 765, 767, 768)	07	61,934,703.00	71,467,837.00
7. Venituri din comisioane (ct. 704)	08		
8. Alte venituri din activitatea curentă (754, 758)	09		
B. CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA CURENTA -TOTAL (rd. 11 la 18)	10	61,403,814.00	75,179,018.00
9. Cheltuieli privind investițiile financiare cedate (ct. 664)	11	168,462.00	334,955.00
10. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	12		0.00
11. Alte cheltuieli financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 661, 665, 667, 668)	13	60,433,625.00	73,806,714.00
12. Cheltuieli privind comisioanele, onorariile și cotizațiile (ct. 622)	14	800,036.00	1,034,905.00
13. Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate (ct. 627)	15	1,677.00	2,425.00
14. Cheltuieli privind alte servicii executate de terți (ct. 623, 628)	16	14.00	19.00

15. Cheltuieli cu taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635)	17		
16. Alte cheltuieli din activitatea curentă (ct. 654, 658)	18		
C. REZULTAT DIN ACTIVITATEA CURENTA	19	X	X
- profit (rd. 01 - 10)	19.1	1,550,372.00	0.00
- pierdere (rd. 10 - 01)	19.2	0.00	2,283,710.00
17. VENITURI DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ (ct. 771)	20		
18. CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ (ct. 671)	21		
D. REZULTAT DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ	22	X	X
- Profit (rd. 20 - 21)	22.1	0.00	0.00
- Pierdere (rd. 21 - 20)	22.2	0.00	0.00
19. TOTAL VENITURI (rd. 01 + 20)	23	62,954,186.00	72,895,308.00
20. TOTAL CHELTUIELI (rd. 10 + 21)	24	61,403,814.00	75,179,018.00
E. REZULTATUL EXERCIȚIULUI	25	X	X
- profit (rd. 23 - 24)	26	1,550,372.00	0.00
- pierdere (rd. 24 - 23)	27	0.00	2,283,710.00

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS



Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

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

SE.18810



ROPC A21-F70

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

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

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

Functie: Expert Contabil
 Functie: Director General

BILANT
 la data de **31.12.2024**

- lei -

Nr. crt.	Denumirea elementului	Cont	Nr. Rd.	Sold la:	
				Inceputul exercitiului financiar	Sfarsitul exercitiului financiar
A	B	C	D	1	2
1	A. ACTIVE IMOBILIZATE		X	X	X
2	I. IMOBILIZĂRI FINANCIARE		X	X	X
3	1. Titluri imobilizate (ct. 265)	(ct. 265)	R01	0	0
4	2. Creanțe imobilizate (ct. 267)	(ct. 267)	R02	0	0
5	TOTAL: (rd. 01 la 02)		R03	0	0
6	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL(rd. 03)		R04	0	0
7	B. ACTIVE CIRCULANTE		X	X	X
8	I. CREANȚE		X	X	X
9	1. Creanțe	(ct. 409+411+413)	R05	0	0
10	2. Decontări cu investitorii	(ct. 452)	R06	0	0
11	3. Alte creanțe (ct. 446*+461+473*+5187)	(ct. 446*+461+473*+5187)	R07	82,020	74,040
12	TOTAL: (rd. 05 la 07)		R08	82,020	74,040
13	II. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT		X	X	X
14	1. Investiții pe termen scurt	(ct.5031+5032+5061+5062+5071+5072+5081+5082+5088+5089+5113 +5114)	R09	35,787,035	38,908,389
15	TOTAL: (rd. 09)		R10	35,787,035	38,908,389
16	IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	(ct.5112+5121+5124+5125+5311+5314)	R11	2,002,401	2,912,462
17	ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 08+10+11)		R12	37,871,456	41,894,891
18	C. CHELTUIELI ÎN AVANS	(ct. 471)	R13	0	0
19	D. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN		X	X	X
20	1.Avansuri încasate în contul clienților	(ct. 419)	R14	0	0
21	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R15	67,807	80,370
22	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R16	0	0
23	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R17	0	0
24	5.Alte datorii (ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+92+5198+5186)	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+92+5198+5186)	R18	2,978	3,280
25	TOTAL: (rd. 14 la 18)		R19	70,784	83,650

26	E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.12+13-19-28)		R20	37,800,671	41,811,241
27	F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+20)		R21	37,800,671	41,811,241
28	G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN		X	X	X
29	1.Avansuri încasate în contul clienților	(ct. 419)	R22	0	0
30	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R23	0	0
31	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R24	0	0
32	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R25	0	0
33	5.Alte datorii	(ct.167+168+269+446***+462+473***+509+5191+5192+5198+5186)	R26	0	0
34	TOTAL: (rd. 22 la 26)		R27	0	0
35	H. VENITURI ÎN AVANS	(ct.472)	R28	0	0
36	I. CAPITAL ȘI REZERVE		X	X	X
37	I. CAPITAL (rd. 30)		R29	42,473,814	49,833,461
38	- capital privind unitățile de fond la valoare nominală	(ct. 1017)	R30	42,473,814	49,833,461
39	II. PRIME DE EMISIUNE (rd. 32)		R31	-4,673,143	-8,022,220
40	- prime de emisiune- aferente unităților de fond	(ct. 1045)	R32	-4,673,143	-8,022,220
41	III. REZERVE (rd. 34)		R33	0	0
42	1. Rezerve	(ct. 106)	R34	0	0
43	IV. REZULTATUL REPORTAT	(ct. 117)	X	X	X
44	Sold C		R35	0	0
45	Sold D		R36	0	0
46	V. REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	(ct. 121)	X	X	X
47	Sold C		R37	1,550,372	0
48	Sold D		R38	0	2,283,710
49	Repartizarea rezultatului exercițiului	(ct. 129)	R39	1,550,372	-2,283,710
50	TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd.29+31+33+35-36+37-38-39)		R40	37,800,671	41,811,241

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS



Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

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

SE.18810

