

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

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

RAPORTUL
AUDITORULUI INDEPENDENT

31 DECEMBRIE 2022

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

RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT

Către,

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

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale **Fondului Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**, denumit în continuare „Fondul”, administrat de SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I. S.A, denumită în continuare „Societatea” cu sediul în București, Aleea Alexandru, nr. 43, sectorul 1, județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15502/2007, cod unic de înregistrare 22264941, care cuprind Situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2022, Situația contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global, Situația modificării capitalurilor proprii, Situația fluxurilor de numerar și un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte note explicative.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Active nete a unități de fond: | 37.028.877 lei |
| ▪ Rezultatul exercițiului - Pierdere: | 12.012.128 lei |

În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale **Fondului Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION** prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Fondului la data de 31 decembrie 2022, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară prevăzute de Norma A.S.F. nr. 39/2015.

Baza pentru opinia fără rezerve

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

Aspecte cheie de audit

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

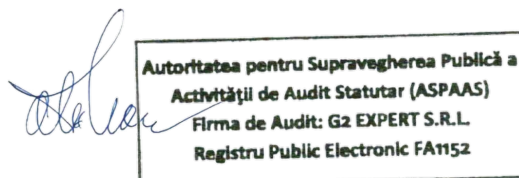
În conformitate cu ISA 701, în cadrul auditului nostru, la FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION, pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022, au fost considerate ca fiind aspecte cheie, acele situații ce au prezentat un risc crescut de erori semnificative:

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

Aceasta nu reprezintă toate riscurile identificate de noi.

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

Aspecte cheie	Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie
<i>Recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate din evaluarea instrumentelor financiare</i>	
Fondul recunoaște câștigurile și pierderile în contul de profit sau pierdere. Informații cu privire la recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate ca urmare a evaluării instrumentelor financiare sunt prezentate la punctul 3 "Politici contabile semnificative", paragraful "Active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere" și la punctul 11 "Active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere" din notele la situațiile financiare individuale anexate. Aceste câștiguri și pierderi sunt semnificative în contextul rezultatului exercițiului financiar, motiv pentru care sunt importante pentru auditul nostru și recunoașterea lor este considerată un aspect cheie.	Pentru adresarea aspectului cheie am realizat următoarele proceduri de audit : ▪ Am analizat politicile contabile cu privire la recunoașterea câștigurilor și a pierderilor rezultate din evaluarea acestora pentru a determina dacă acestea sunt în conformitate cu cerințele IFRS. ▪ Am solicitat situații, documente justificative și explicații cu privire la modul de calcul al câștigurilor și pierderilor pentru instrumentele financiare deținute de fond. ▪ Am verificat reflectarea acestora în conturi. ▪ Am verificat de asemenea corectitudinea soldurilor din balanțele de verificare luând în calcul numărul de acțiuni și cotația din ultima zi a lunii. ▪ Am verificat reflectarea lor în situația individuală a contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global și prezentarea lor în notele la situațiile financiare anexate.



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

Alte informații

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

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

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

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

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

c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 cu privire la **Fondul Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**, și la mediul acestuia, nu am identificat informații incluse în *raportul anual* care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

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

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

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

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

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în

raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 21.10.2021 să audităm situațiile financiare ale FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2022. Este primul an când audităm situațiile financiare încheiate ale **Fondului deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**.

Confirmăm că:

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

Alte aspecte

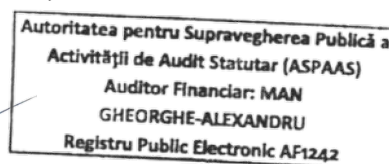
Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu și deținătorilor de unități de fond ai Fondului. Auditul a fost efectuat pentru a putea raporta acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit, și nu în alte scopuri. În măsura permisă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

Data: 21.04.2023

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

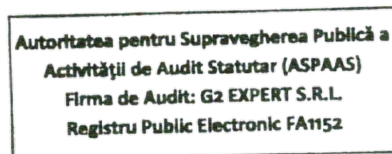
Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar

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



pentru și în numele G2 EXPERT S.R.L.

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



Adresa auditorului:

G2 EXPERT S.R.L.

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

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

Telefon: +40 264 214 434

Mobil: +40 744 583 031

Email: office.g500@yahoo.com

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

**SITUATII FINANCIARE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

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

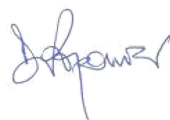
Cuprins

Raportul auditorului independent	
Situatia profitului sau pierderii	1
Situatia pozitiei financiare	2
Situatia fluxurilor de trezorerie	3
Situatia modificarilor capitalurilor proprii	4
Note la situatiile financiare	5-26

SITUATIA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE SI ALTE ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022***(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)***SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL**

	Nota	2022	2021
Venituri			
Venituri din dividende	5	465.739	326.705
Venituri din dobânzi	6	452.771	262.066
Câștig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justă prin contul de profit si pierdere	7	(10.183.246)	2.800.654
Câștig net/(Pierdere neta) din diferențe de curs valutar	8	1.452.391	1.339.508
Alte venituri financiare		494	5
Cheltuieli			
Comisioane de administrare		(779.437)	(518.229)
Comisioane de custodie și depozitare		(60.748)	(44.225)
Alte cheltuieli operaționale	9	(3.360.093)	(1.565.231)
Profit net/Pierdere neta		(12.012.128)	2.601.252
Total rezultat global aferent perioadei		(12.012.128)	2.601.252

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



Intocmit,
 Melinte Delia-Stefania
 Expert Contabil



SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

	Notă	2022	2021
Active			
Numerar și echivalente de numerar	10	8.190.434	12.457.914
Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere	11	28.845.847	30.304.783
Alte active	12	64.797	43.895
Total Active		37.101.078	42.806.592
Datorii			
Alte datorii și cheltuieli estimate	13	72.201	78.322
Total datorii		72.201	78.322
Capitaluri proprii			
Capital	14	43.435.084	37.263.617
Prime de emisiune		(6.406.206)	5.464.653
Total capitaluri proprii		37.028.877	42.728.270
Total datorii și capitaluri proprii		37.101.078	42.806.592

Administrator,

OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A.

Director General

Dan Marius Popovici



Intocmit,

Melinte Delia-Stefania

Expert Contabil



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	2022	2021
Activitati de exploatare		
Incasari din vanzari de active financiare	76.424.852	37.902.766
Plati pentru achizitii de active financiare	(82.903.603)	(52.678.301)
Incasari din instrumente derivate	1.019.397	192.041
Plati din instrumente derivate	(3.796.148)	(146.099)
Dividende incasate	735.233	346.482
Dobanzi incasate	1.887.284	1.403.591
Plati furnizori	(854.969)	(546.941)
Plati de taxe si comisioane	(3.350.469)	(1.651)
Numerar net (utilizat in) / rezultat din activitatea de exploatare	(10.838.421)	(13.528.112)
Activitati de finantare		
Incasari din emisiuni de unitati de fond	13.920.543	37.397.412
Plati pentru rascumparari de unitati de fond	(7.607.808)	(12.453.636)
Numerar net rezultat din activitatea de finantare	6.312.736	24.943.776
Efectele variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului si echivalentelor de numerar	258.205	- 59.995
Cresterea neta de numerar si echivalente de numerar	(4.267.480)	11.355.669
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	12.457.914	1.102.245
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	8.190.434	12.457.914
Numerarul și echivalentele de numerar cuprind:	2022	2021
Conturi la banci	612.892	760.961
Depozite bancare cu scadenta originala mai mica de 3 luni	7.574.299	11.696.659
Dobanda atasata depozitelor cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	3.242	295
Total numerar si echivalente de numerar	8.190.434	12.457.914

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



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Expert Contabil



FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

	Capital	Rezultat reportat	Prime de emisiune	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	37.263.617	-	5.464.653	42.728.270
Total rezultat global aferent perioadei:				
Profitul/Pierderea exercițiului financiar	-	(12.012.128)	-	(12.012.128)
Transferul rezultatului la prime de emisiune	-	12.012.128	(12.012.128)	-
Total rezultat global aferent perioadei:	-	-	(12.012.128)	(12.012.128)
Contribuții de la și distribuiri către deținătorii de unități de fond:				
Subscrieri de unități de fond	14.031.297	-	848.667	14.879.964
Răscumpărări de unități de fond	(7.859.830)	-	(707.398)	(8.567.228)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond	6.171.467	-	141.269	6.312.735
Sold la 31 decembrie 2022	43.435.084	-	(6.406.207)	37.028.877

	Capital	Rezultat reportat	Prime de emisiune	Total
Sold la 1 ianuarie 2021	14.562.601	1.493.377	(868.216)	15.187.762
Total rezultat global aferent perioadei:				
Profitul/Pierderea exercițiului financiar	-	2.601.252	-	2.601.252
Transferul rezultatului la prime de emisiune	-	(4.094.629)	4.090.109	4.520
Total rezultat global aferent perioadei:	-	(1.493.377)	4.090.109	2.596.732
Contribuții de la și distribuiri către deținătorii de unități de fond:				
Subscrieri de unități de fond	34.125.708	-	3.271.785	37.397.493
Răscumpărări de unități de fond	(11.424.692)	-	(1.029.026)	(12.453.718)
Total tranzacții cu deținătorii de unități de fond	22.701.016	-	2.242.759	24.943.775
Sold la 31 decembrie 2021	37.263.617	-	5.464.653	42.728.270

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



Intocmit,
Melinte Delia-Stefania
Expert Contabil



1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

FDI OTP Real Estate & Construction 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.

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.

Scopul constituirii Fondului este mobilizarea economiilor banesti printr-o oferta publica continua de unitati de fond si investirea resurselor atrase preponderent in valori mobiliare.

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

Depozitarul Fondului este Banca Comerciala Romana S.A., societate autorizata de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara, cu nr. PJR10/DEPR/400010 din 04.05.2006.

Auditorul Fondului este G2 Expert S.R.L., CUI 2425081, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/4477/2008. Auditorul a prestat exclusiv servicii de audit financiar.

Fondul emite doua clase de unitati de fond:

1. Clasa L – valoarea unitatii de fond este denominata în Lei.
2. Clasa E – valoarea unitatii de fond este denominata în Euro.

2. BAZELE INTOCMIRII

a) Declaratie de conformitate

Situatiile financiare ale Fondului au fost întocmite în conformitate cu Norma nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare republicata, cu modificarile si completarile ulterioare („Norma ASF 39/2015”). În înțelesul Normei ASF nr.39/2015, Standardele Internationale de Raportare Financiara sunt cele adoptate potrivit procedurii prevazute de Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 (“IFRS”).

Situatiile financiare de la paginile 1 la 26 au fost aprobate de catre Directoratul OTP Asset Management Romania S.A.I. S.A în data de 20 aprilie 2023 si au fost semnate în numele acestuia de catre Directorul General.

Evidentele contabile ale Fondului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost tinute în conformitate cu IFRS, în lei.

b) Prezentarea situatiilor financiare

Situatiile financiare sunt prezentate în conformitate cu cerintele IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare”. Fondul a adoptat o prezentare bazata pe lichiditate în cadrul Pozitiei financiare si o prezentare a veniturilor si cheltuielilor în functie de natura lor în Situatia profitului sau pierderii.

c) Bazele evaluarii

Situatiile financiare sunt întocmite pe baza conventiei valorii juste pentru activele si datoriile financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere. Alte active si datorii financiare, precum si activele si datoriile nefinanciare sunt prezentate la cost amortizat, valoare reevaluada sau cost istoric.

d) Moneda functionala si de prezentare

Administratorul Fondului considera ca moneda functionala, asa cum este definita aceasta de IAS 21 „Efectele variatiei cursului de schimb valutar”, este leul romanesc („LEI” sau „RON”). Situatiile financiare sunt prezentate în lei, rotunjite la cel mai apropiat leu, moneda pe care Administratorul Fondului a ales-o ca moneda de prezentare.

e) Continuitatea activitatii

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

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

f) Utilizarea estimarilor si judecatilor

Pregatirea situatiilor financiare în conformitate cu IFRS adoptate de Uniunea Europeana presupune utilizarea din partea conducerii Administratorului Fondului a unor estimari, judecati si ipoteze ce afecteaza aplicarea politicilor contabile, precum si valorile raportate ale activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Rezultatele actuale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Estimarile si ipotezele fundamentale sunt revizuite în mod periodic. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuita, daca revizuirea afecteaza doar acea perioada sau îi perioada în care estimarea este revizuita si perioadele viitoare daca revizuirea afecteaza atat perioada curenta cat si perioadele viitoare.

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Politicile contabile prezentate in continuare au fost aplicate in mod consecvent asupra tuturor perioadelor prezentate in cadrul acestor situatii financiare.

a) Moneda functionala si tranzactiile in valuta

Moneda functionala este leul romanesc („RON”). Ea reprezinta moneda mediului economic primar in care opereaza Fondul. Performanta Fondului este analizata si prezentata investitorilor in RON. Situatiile financiare sunt intocmite si prezentate in RON, aceasta fiind moneda functionala si de prezentare a Fondului.

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

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

Cursurile de schimb ale principalelor monede straine au fost:

Valuta	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	Variatie
Euro (EUR)	4,9474	4,9481	-0,01%
Dolar american (USD)	4,6346	4,3707	6,04%
Lira sterlina (GBP)	5,5878	5,8994	-5,28%
Franc elvetian (CHF)	5,0289	4,7884	5,02%

Diferentele de conversie aferente elementelor monetare de tipul numerarului si echivalentelor de numerar sunt raportate in cadrul Situatiei contului de profit si pierdere si alte elemente ale rezultatului global ca parte a castigului sau pierderii inregistrate in „Castig net/(Pierdere neta) din diferente de curs valutar”, iar pentru instrumentele financiare clasificate drept Active financiare detinute in vederea tranzactionarii si evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere diferentele de conversie, sunt inregistrate in cadrul „Castig net/(Pierdere neta) din active financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere”.

b) Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar reprezinta numerarul efectiv, conturile curente la banci si depozite constituite la banci cu scadenta initiala mai mica de 3 luni (inclusiv depozitele blocate si dobanzile aferente depozitelor bancare).

La întocmirea situatiei fluxurilor de trezorerie, s-au considerat ca numerar si echivalente de numerar: numerarul efectiv, conturile curente la banci si depozitele (inclusiv dobanzile aferente) cu o scadenta initiala mai mica de 3 luni.

Depozitele bancare cu scadenta mai mare de 3 luni nu reprezinta numerar si echivalente de numerar.

Numerarul si echivalentele de numerar, conturile curente la banci si depozitele constituite la banci sunt recunoscute la cost amortizat si sunt clasificate in stadiu 1 de depreciere conform IFRS 9.

c) Active si datorii financiare

(i) Clasificare

Active financiare

Activele financiare sunt clasificate si evaluate in functie de modelul de business al Fondului pentru administrarea activelor financiare si caracteristicile fluxurilor de trezorerie contractuale ale activului financiar.

Clasificarea activelor financiare se realizeaza tinand cont de cele trei abordari:

Active financiare evaluate la cost amortizat

Un activ financiar este evaluat la *costul 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 si echivalentele de numerar, depozitele (pe termen scurt si lung), creante financiare pe termen scurt, inclusiv alte creante.

Active financiare la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului

Un activ financiar se evalueaza la *valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global* numai daca îndeplineste ambele conditii prezentate mai jos si nu este desemnat la valoare justa prin profit sau pierdere:

- este detinut în cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este atins atat prin colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale, cat si prin vanzarea de active financiare; si
- conditiile sale contractuale genereaza, la anumite date, fluxuri de trezorerie care reprezinta numai plati ale principalului si dobanzii aferente sumei principale scadente.

La recunoasterea initiala a unei investitii în instrumente de capitaluri proprii care nu este detinuta pentru tranzactionare, Fondul poate alege în mod irevocabil sa prezinte modificari ulterioare ale valorii juste în alte elemente ale rezultatului global. Aceste optiuni se aplica pentru fiecare instrument, dupa caz.

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, asa cum este descris mai sus, vor fi evaluate la *valoarea justa prin profit sau pierdere*. În plus, la recunoasterea initiala, Fondul poate desemna în mod irevocabil ca un activ financiar, care altfel întruneste cerintele pentru a fi evaluat la cost amortizat sau la valoare justa prin alte elemente ale rezultatului global, sa fie evaluat la valoare justa prin profit sau pierdere, daca acest lucru elimina sau reduce în mod semnificativ o neconcordanta contabila care ar aparea daca s-ar proceda în alt mod.

Instrumentele financiare la valoare justa detinute de Fond sunt reprezentate de actiuni, obligatiuni, titluri de stat si instrumente financiare derivate, preturile actiunilor fiind cele disponibile pe pietele reglementate sau confirmate de intermediari, preturile obligatiunilor si a titlurilor de stat fiind cele disponibile pe pietele reglementate sau confirmate de intermediari sau, in lipsa acestora, calculate conform tehnicilor de evaluare aprobate de Administrator, iar preturile instrumentelor financiare derivate fiind considerate cele calculate in functie de ratele dobanzilor interpolate si a cursurilor de schimb oficiale, conform metodei de evaluare aprobate de Administrator.

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, titlurile date in pensiune livrata (REPO), datorii din instrumente financiare in curs de decontare, 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.

(i) Recunoastere

Activele financiare si datoriile financiare sunt recunoscute la data la care Fondul devine parte contractuala la conditiile respectivului instrument. Activele si datoriile financiare sunt masurate la momentul recunoasterii initiale la valoare justa, cu exceptia activelor financiare la valoare justa prin profit sau pierdere si a investitiilor in actiuni a caror valoare justa nu a putut fi determinata in mod credibil si care sunt recunoscute initial la cost.

(ii) Compensari

Activele si datoriile financiare sunt compensate, iar rezultatul net este prezentat in 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 in 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.

(iv) 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.

(v) Evaluarea la valoarea justa

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

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

Societatea foloseste pentru calculul valorii juste urmatoarea ierarhie de metode:

- Nivelul 1 – Include instrumente cotate pe piete active pentru active sau datorii identice. Preturile cotate trebuie sa fie disponibile imediat si cu o regularitate suficienta, fiind determinate de o piata/index activ, reprezentand tranzactii actuale, efectuate in conditii normale de piata.

- Nivelul 2 – Include instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare, unde toate intrarile importante folosite în modelul de evaluare pot fi observabile pentru un activ sau o datorie, fie direct (ex: preturi), fie indirect (adica derivate din preturi);
- Nivelul 3 – Instrumente financiare evaluate printr-o tehnica de evaluare unde intrarile importante nu sunt observabile pe piata (intrari neobservabile).

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

Pentru obligatiunile care au pret MID/BVAL sub nivelul acceptat, se foloseste pretul MID;

Pentru obligatiunile care nu au pret MID dar au pret, nu mai vechi de 30 de zile, furnizat de piata reglementata, se foloseste pretul de pe piata reglementata;

Pentru obligatiunile pentru care niciuna dintre regulile de mai sus nu este respectata dar au pret furnizat de intermediar/emitent, se foloseste in evaluarea valorii juste pretul oferit, dupa caz, de intermediar/emitent; si Pentru restul obligatiunilor pentru care niciuna dintre regulile de mai sus nu este respectata se foloseste in evaluarea valorii juste pretul obtinut prin modelul matematic agreeat.

La determinarea valorii juste a obligatiunilor fara pret MID/BVAL sau fara pret relevant pe bursele reglementate, se face calculand yield-uri in functie de clasele de rating. Yield-urile pentru instrumente financiare in RON sunt obtinute prin adaugarea punctelor de swap EUR/RON la spread-ul yield-urilor in EUR fata de clasa de rating suveran AAA din zona EUR, pe maturitatile si rating-urile echivalente respective si obtinerea pretului clean. Toate obligatiunile evaluate pe model sunt denumite in RON. Pentru obligatiunile de tip CLN/ALN, se utilizeaza direct preturile furnizate de intermediari, in speta emitentii acestora.

Modelul se bazeaza pe ipoteze si date de intrare obiective, ancorate in practicile din industria financiara. Pentru a determina randamentele (yield-uri) juste pe RON care vor sta la baza actualizarii fluxurilor de numerar (cash-flow-urilor) generate de o obligatiune, si implicit la cuantificarea valorii potentiale de piata a acesteia, se utilizeaza la baza curbe de dobanzi pe EUR, cu maturitati intre 1 si 10 ani. Randamentele pe EUR sunt extrase din indici compoziti de obligatiuni, calculati si diseminati de Bloomberg, si in care sunt inclusi diversi emitenti europeni. S-au folosit cinci astfel de indici (EURO Composite AA Curve, EURO Composite A Curve, EURO Composite BBB Curve, EURO Composite BB Curve, EURO Composite B Curve),

defalcati in functie de clase de rating. Ulterior se determina spread-ul acestor randamente pe euro fata de clasa de rating suveran AAA din zona euro (EUR Government Strips AAA Curve).

Randamentele finale pe RON se obtin prin adaugarea la spread-urile de risc pe euro calculate anterior, a diferentialelor de dobanzi existente intre cele doua monede - pe maturitatile si ratingurile echivalente respective. Acest differential de dobanzi poate fi cuantificat si prin ratele de swap EUR-RON (cross currency swap), prin care se realizeaza conversia unor fluxuri de numerar din euro in fluxuri de numerar in RON. In generarea curbei de dobanzi pe RON se considera cazul cel mai simplist, respectiv cel mai apropiat timp pana la scadenta al fiecărei obligatiuni, cu rotunjiri.

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

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

	31 Decembrie 2022	Nivelul 1	Nivelul2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	24.877.157	-	-	-	24.877.157
Obligatiuni	2.039.968	-	-	-	2.039.968
Instrumente financiare derivate	1.928.722	-	-	-	1.928.722
Total	28.845.847	-	-	-	28.845.847
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	8.190.434	-	-	-	8.190.434
Alte active	64.797	-	-	-	64.797
Total	8.255.231	-	-	-	8.255.231
Datorii financiare	72.201	-	-	-	72.201
Total	72.201	-	-	-	72.201
	31 Decembrie 2021	Nivelul 1	Nivelul2	Nivelul 3	Total
Active si datorii financiare care sunt evaluate la valoarea justa					
Actiuni	23.650.448	-	-	-	23.650.448
Obligatiuni	2.053.388	-	-	-	2.053.388
Titluri de stat	4.981.680	-	-	-	4.981.680
Instrumente financiare derivate	(380.733)	-	-	-	(380.733)
Total	30.304.783	-	-	-	30.304.783
Active si datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justa					
Numerar si echivalente de numerar	12.457.914	-	-	-	12.457.914
Alte active	43.895	-	-	-	43.895
Total	12.501.809	-	-	-	12.501.809
Datorii financiare	78.322	-	-	-	78.322
Total	78.322	-	-	-	78.322

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

(vi) Derecunoasterea

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

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

(vii) Deprecierea

Fondul detine doar creante evaluate la cost amortizat fara componente de finantare si care au maturitati mai mici de 12 luni, de aceea Fondul aplica o abordare simplificata a estimarii pierderilor de credit preconizate (ECL) pentru toate creantele. Prin urmare, Fondul nu urmareste permanent modificarile riscului de credit, ci determina o potentiala pierdere pe baza datelor la fiecare data de raportare.

Fondul masoara riscul de credit prin utilizarea probabilitatii de neindeplinire a obligatiilor (PD) si a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor (LGD). Pierderile asteptate se masoara fie pe o durata de 12 luni sau pe durata de viata ramasa, in functie de situatia in care s-a produs o crestere semnificativa a riscului de credit dupa recunoasterea initiala sau daca un activ financiar este considerat a fi depreciat.

Pierderile de credit asteptate reprezinta produsul actualizat dintre probabilitatea de neplata sau de neindeplinire a obligatiilor (PD) si pierderea in caz de neindeplinire a obligatiilor (LGD).

Probabilitatea de neindeplinire a obligatiilor reprezinta probabilitatea ca un debitor sa nu respecte obligatia de plata fie in urmatoarele 12 luni, fie pe durata de viata ramasa a obligatiei. Probabilitatea de neindeplinire a obligatiilor (PD) a fost alocata tinand cont de rating-ul fiecarei contrapartide.

Pierderea in caz de neindeplinire a obligatiilor (LGD) reprezinta estimarea valorii pierderii unei expuneri aflata in starea de neindeplinire a obligatiilor. Pierderea in caz de neindeplinire a obligatiilor variaza in functie de tipul de contrapartida si se exprima ca pierdere procentuala pe unitate la data neindeplinirii obligatiilor.

(d) Alte active si datorii financiare

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

(e) Capital

Unitatile de fond sunt clasificate drept instrumente de capital cand:

- Unitatile de fond dau dreptul detinatorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului in cazul lichidarii acestuia;
- Toate unitatile de fond din clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente au caracteristici identice;
- Unitatile de fond sunt incluse in clasa instrumentelor care este subordonata tuturor celorlalte clase de instrumente;
- Unitatile de fond nu includ nici o obligatie contractuala de a livra numerar sau alte active financiare cu exceptia dreptului posesorului la o cota proportionala din activele nete ale Fondului;
- Fluxurile de trezorerie totale estimate atribuibile unitatilor de fond in decursul duratei de viata a instrumentului se bazeaza in principal pe profit sau pierdere si pe modificarea activelor nete recunoscute ale Fondului pe durata de viata a instrumentului. Emiterea, achizitia sau anularea de unitati de fond sunt tratate in inregistrările contabile drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor, pretul incasat este inclus in capitalurile proprii.

Fondul evalueaza permanent clasificarea unitatilor de fond. Daca unitatile de fond nu mai au toate caracteristicile sau nu mai indeplinesc toate conditiile prezentate pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept datorii financiare si le va evalua la valoarea justa la data reclasificarii, orice diferenta fata de valoarea contabila anterioara fiind recunoscute in capitaluri proprii.

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 (o suta) de euro. Unitatile de fond pot fi cumparate la pretul de emisiune si rascumparate la pretul de rascumparare.

Daca ulterior unitatile de fond au toate caracteristicile si indeplinesc conditiile pentru a fi clasificate drept capitaluri proprii, Fondul le va reclasifica drept instrumente de capitaluri proprii si le va evalua la valoarea contabila a datoriilor la data reclasificarii. Subscrierea si rascumpararea sunt tratate si inregistrate in

contabilitate drept tranzactii de capital. La emiterea unitatilor de fond, pretul incasat este inclus in capitaluri proprii.

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

Pentru calculul valorii activului net atribuibil detinatorilor de unitati de fond conform prospectului Fondului, activele si datoriile Fondului sunt evaluate pe baza reglementarilor specifice din Romania emise de Autoritatea de Supraveghere Financiara (ASF). Regulile de evaluare a activului net sunt diferite de cerintele IFRS privind evaluarea.

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

f) Venituri si cheltuieli din dobanzi

Veniturile si cheltuielile din dobanzi sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii pentru toate instrumentele financiare purtatoare de dobanda utilizand metoda ratei dobanzii efective. Rata dobanzii efective reprezinta rata care actualizează plățile și încasările 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 sau datoriei financiare.

g) Venituri din dividende

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

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

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

i) Impozitul pe profit

Conform sistemului actual de impozitare, Fondul, fiind fara personalitate juridica, nu intra sub incidenta dispozitiilor legale privind impozitarea.

j) Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare perioadei de raportare sunt acele evenimente favorabile si nefavorabile, care au loc între finalul perioadei financiare si data la care situatiile financiare sunt autorizate pentru emitere. Evenimentele ulterioare care furnizeaza informatii suplimentare despre pozitia Fondului la data încheierii perioadei de raportare (evenimente care necesita ajustari) sunt reflectate în situatiile financiare. Evenimentele ulterioare încheierii perioadei de raportare care nu necesita ajustari sunt evidentiata în note, atunci cand sunt considerate semnificative.

k) Parti afiliate

Diferite entitati sau persoane sunt considerate a fi în relatii speciale cu Fondul si în cazul în care una din parti, fie prin proprietate, fie prin drepturi contractuale, relatii familiale sau alte situatii similare pot controla direct sau indirect cealalta parte, sau o pot influenta în mod semnificativ în luarea unor decizii financiare sau operationale.

Tranzactiile între parti afiliate reprezinta un transfer de resurse sau obligatii între parti afiliate indiferent daca implica un pret sau nu.

l) Standarde si interpretari noi care au intrat in vigoare

Politicele contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Fond la 1 ianuarie 2022:

- **IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și proiectul pentru îmbunătățiri anuale 2018-2020 (amendamente)**

Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2022, fiind permisă adoptarea anticipată. IASB a emis amendamente la standardele IFRS, după cum urmează:

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi** (amendamente) actualizează o referință în IFRS 3 la versiunea anterioară a Cadrului conceptual de raportare financiară al IASB la versiunea actuală emisă în 2018, fără a modifica semnificativ cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.
- IAS 16 Imobilizări corporale** (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse în timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.
- IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente** (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.
- Îmbunătățirile anuale 2018-2020** fac modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a standardelor internaționale de raportare financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Active biologice și exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing.

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Fondului.

- **IFRS 16 Contracte de leasing-Covid 19 Concesiuni de chirie aferente după 30 iunie 2021 (amendamente)**

Amendamentele se aplică perioadelor anuale de raportare care încep la sau după 1 aprilie 2021, cu adoptarea anticipată permisă, inclusiv în situațiile financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi publicate la data emiterii amendamentelor. În martie 2021, prin amendamentele aduse, Consiliul oferă scutire locatarilor de la aplicarea prevederilor IFRS 16 pentru modificările care apar ca o consecință directă a pandemiei covid-19. În urma modificării, soluția practică se aplică acum concesiilor privind chiria pentru care orice reducere a ratelor afectează numai plățile datorate inițial până la sau înainte de 30 iunie 2022, cu condiția să fie îndeplinite celelalte condiții de aplicare a măsurii practice.

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Fondului.

m) 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:

- **IFRS 17: Contracte de asigurare**

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Fondul nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Fondului.

- **IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică 2: Prezentarea politicilor contabile (amendamente)**

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

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

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

- **IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (amendamente)**

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt în egala măsură impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale.

- **IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)**

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Amendamentele clarifică semnificația dreptului contractual de a amâna decontarea unei datorii, cerința ca acest drept să existe la sfârșitul perioadei de raportare, faptul că intenția conducerii cu privire la o eventuală decontare nu afectează clasificarea, precum și faptul că opțiunile contrapartidei care ar putea duce la decontare pe baza de instrumente de capitaluri proprii nu nu afectează clasificarea. De asemenea, conform amendamentelor numai clauzele din contractele de împrumut pe care o entitate trebuie să le respecte la sau înainte de data de raportare vor afecta clasificarea unei datorii. De asemenea, sunt necesare prezentări suplimentare de informații pentru datorii pe termen lung reprezentate de contracte de împrumut în care există clauze care trebuie respectate în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare.

4. Managementul riscului

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.

Riscul la care este supus Fondul se compune din urmatoarele doua marimi:

a) riscul sistematic (nediversificabil) influentat de factori ca: evolutia generala a economiei nationale, riscul modificarii dobanzii de piata, riscul modificarii puterii de cumparare (intensitatea procesului inflationist), riscul ratei de schimb valutar etc.;

b) riscul nesistematic (diversificabil) influentat de factori ca: riscul de plasament, riscul de management, riscul financiar etc.

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

- Riscul pietei deriva din modificarea nefavorabila a pretului sau a valorii activului tranzactionat/detinit ca investitie de portofoliu, ca urmare a unor factori obiectivi (performantele economice) sau subiectivi (optimismul/pesimismul investitorilor).
- Riscul momentului decurge din alegerea momentului inoportun pentru efectuarea unei tranzactii.
- Riscul politic si de tara rezulta din gradul de stabilitate economica si politica a tarii, politicile sale comerciale, traditii si etica, securitate nationala, eventuale conflicte militare sau sociale. De asemenea, poate sa reflecte impactul negativ al deciziilor luate de autoritatile nationale / regionale in al caror arsenal de interventie se afla:impozite, taxe, restrictii de capital, contingentari, nationalizari, exproprii, etc.
- Riscul jurisdictional este generat de probabilitatea modificarii cadrului legislativ, cu impact asupra valorii diverselor titluri.
- Riscul de lichiditate reflecta incapacitatea unei pieti de a converti in lichiditati anumite active in cantitatea dorita si la momentul dorit.
- Riscul cursului de schimb are o incidenta puternica asupra portofoliilor diversificate extern, in momentul in care se doreste conversia in moneda nationala a dividendelor, dobanzilor sau a diferentelor favorabile obtinute in strainatate.
- Riscul ratei dobanzii survine ca urmare a faptului ca modificarea ratei dobanzii poate avea un impact nefavorabil asupra cursului de piata al anumitor titluri.
- Riscul vandabilitatii porneste de la usurinta/dificultatea cu care un titlu poate fi vandut pe piata si de la modul in care o astfel de operatiune afecteaza cursul titlului.
- Riscul agregarii vizeaza tranzactii care se deruleaza pe mai multe pieti, eventual din tari diferite, care pot cauza probleme diferite.
- Riscul concentrarii (al diversificarii) este asociat cu detinerea unei singure valori mobiliare sau a unor instrumente financiare dintr-un singur sector economic.
- Riscul operational riscul de pierdere care decurge din caracterul necorespunzator al proceselor interne si din erori umane si deficiente ale sistemelor societății de administrare a investițiilor sau din evenimente externe si include riscul juridic si de documentare si riscul care decurge din procedurile de tranzactionare, decontare si evaluare desfășurate în numele Fondului.

4.1. 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 intrumente 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;

4.2. Monitorizarea procesului de administrare a riscurilor

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

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

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

(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. Expunerea la riscul de pret provine din investitiile Fondului in unitati de fond si actiuni.

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

Activele financiare supuse riscului de pret sunt urmatoarele:

	<u>31 Decembrie 2022</u>	<u>31 Decembrie 2021</u>
Actiuni	24.877.157	23.650.448
Total	<u><u>24.877.157</u></u>	<u><u>23.650.448</u></u>

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

(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. Majoritatea expunerii la riscul ratei dobanzii provine din investitiile in instrumente financiare de datorie purtatoare de dobanda si din numerar si echivalente de numerar, respectiv depozite bancare.

Titlurile de plasament listate si nelistate si 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 urimator este analizata expunerea Fondului la riscul ratei dobanzii. Activele si datoriile Fondului sunt clasificate in functie de cea mai apropiata dintre data modificarii pretului sau data maturitatii:

31 decembrie 2022	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8.190.434	-	-	-	8.190.434
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	172.335	1.756.387	2.039.968	24.877.157	28.845.847
Alte active	64.797	-	-	-	64.797
TOTAL	8.427.566	1.756.387	2.039.968	24.877.157	37.101.078
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	-	-	-	(72.201)	(72.201)
TOTAL	-	-	-	(72.201)	(72.201)
Total diferenta senzitivitate dobanda	8.427.566	1.756.387	2.039.968	24.804.957	37.028.877

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

31 decembrie 2021	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Nepurtatoare de dobanda	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	12.457.914	-	-	-	12.457.914
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	(38.910)	4.639.857	2.053.388	23.650.448	30.304.783
Alte active	43.895	-	-	-	43.895
TOTAL	12.462.899	4.639.857	2.053.388	23.650.448	42.806.592
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	-	-	-	(78.322)	(78.322)
TOTAL	-	-	-	(78.322)	(78.322)
Total diferenta senzitivitate dobanda	12.462.899	4.639.857	2.053.388	23.572.126	42.728.270

(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 sau USD. 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 2022	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8.190.434	5.882.265	136.633	2.166.704	4.832
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	28.845.847	216.000	19.721.610	8.908.237	-
Alte active	64.797	-	64.797	-	-
TOTAL	37.101.078	6.098.265	19.923.040	11.074.941	4.832
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	72.201	50.937	-	21.263	-
TOTAL	72.201	50.937	-	21.263	-
Pozitie valutara neta	37.028.877	6.047.327	19.923.040	11.053.678	4.832

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

31 decembrie 2021	Total	RON	USD	EURO	GBP
Active					
Numerar si echivalente de numerar	12.457.914	7.383.141	4.331.476	738.135	5.163
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	30.304.783	5.133.593	18.515.989	6.655.200	-
Alte active	43.895	-	43.895	-	-
TOTAL	42.806.592	12.516.734	22.891.359	7.393.335	5.163
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	78.322	60.417	-	17.905	-
TOTAL	78.322	60.417	-	17.905	-
Pozitie valutara neta	42.728.270	12.456.318	22.891.359	7.375.430	5.163

Riscul de credit

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

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

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

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2021
Numerar si echivalente de numerar	8.190.434	12.457.914
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	28.845.847	30.304.783
Alte active	64.797	43.895
Total expunere	37.101.078	42.806.592

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 rascumpararilor unitatilor sale de fond. Unitatile de fond sunt rascumparabile la alegerea detinatorului pe

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022***(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)*

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.

31 decembrie 2022	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabila	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	8.190.434	-	-	-	8.190.434
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	172.335	1.756.387	2.039.968	24.877.157	28.845.847
Alte active	64.797	-	-	-	64.797
TOTAL	8.427.566	1.756.387	2.039.968	24.877.157	37.101.078
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	72.201	-	-	-	72.201
TOTAL	72.201	-	-	-	72.201
Excedent / (Deficit de lichiditate)	8.355.365	1.756.387	2.039.968	24.877.157	37.028.877

31 decembrie 2021	< 3 luni	3 - 12 luni	1 - 5 ani	Fara maturitate prestabila	Total
Active					
Numerar si echivalente de numerar	12.457.914	-	-	-	12.457.914
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	(38.910)	4.639.857	2.053.388	23.650.448	30.304.783
Alte active	43.895	-	-	-	43.895
TOTAL	12.462.899	4.639.857	2.053.388	23.650.448	42.806.592
Datorii financiare					
Alte datorii si cheltuieli estimate	78.322	-	-	-	78.322
TOTAL	78.322	-	-	-	78.322
Excedent / (Deficit de lichiditate)	12.384.577	4.639.857	2.053.388	23.650.448	42.728.270

5. VENITURI DIN DIVIDENDE

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

Veniturile din dividende se înregistrează la valoare brută. Detalierea veniturilor din dividende pe principalele contrapartide este prezentată mai jos:

	2022	2021
Dividende aferente activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	465.739	326.705
Total	465.739	326.705

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

6. VENITURI DIN DOBANZI

	2022	2021
Venituri din dobânzi aferente depozitelor bancare	158.725	30.976
Venituri din dobânzi aferente conturilor curente	-	0
Venituri din dobânzi aferente titlurilor de stat	139.906	79.161
Venituri din dobânzi aferente obligațiunilor	154.139	151.928
Total	452.771	262.066

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

	2022	2021
Câștig net/(Pierdere neta) din vânzarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	(550.591)	1.094.108
Câștig net/(Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, din care:	(9.632.655)	1.706.546
Actiuni	(8.686.397)	2.639.638
Titluri de plasament	-	-
Obligațiuni	(476.387)	(79.905)
Titluri de stat	(2.726)	(52.830)
Contracte forward pe cursul de schimb	(467.146)	(800.357)
Total	(10.183.246)	2.800.654

8. CASTIG NET DIN DIFERENTE DE CURS VALUTAR

	2022	2021
Venituri din diferențe de curs valutar	13.644.037	6.064.839
Cheltuieli cu diferențe de curs valutar	(12.191.645)	(4.725.331)
Total	1.452.391	1.339.508

9. ALTE CHELTUIELI OPERATIONALE

	2022	2021
Cheltuieli cu auditul financiar	2.552	952
Cheltuieli cu comisioanele datorate ASF	36.391	25.557
Cheltuieli cu comisioanele de tranzacționare	46.462	41.710
Cheltuieli cu comisioanele bancare	1.891	1.672
Cheltuieli poștale	272	51
Alte cheltuieli (Bloomberg si DC)	3.986	4.360
Cheltuieli cu distributia castigurilor	3.268.538	1.490.929
Total	3.360.093	1.565.231

10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

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

	2022	2021
Conturi curente la bănci	612.892	760.961
Depozite cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	7.574.299	11.696.659
Dobanda atasata depozitelor cu scadenta initiala mai mica de 3 luni	3.242	295
Total	8.190.434	12.457.914

11. ACTIVE FINANCIARE LA VALOAREA JUSTA PRIN PROFIT SAU PIERDERE

	2022	2021
Instrumente de natura capitalului propriu, din care:		
Acțiuni (i)	24.877.157	23.650.448
Titluri purtatoare de dobanda, din care:		
Obligațiuni (ii)	2.039.968	2.053.388
Titluri de stat (iii)	-	4.981.680
Instrumente financiare derivate, din care:		
Contracte forward pe cursul de schimb (iv)	1.928.722	(380.733)
Total	28.845.847	30.304.783

(iii) Titlurile de stat cuprind la 31 decembrie 2022 si 2021 titluri de stat cu dobanda emise de Ministerul Finantelor, denumite in lei.

12. ALTE ACTIVE

	2022	2021
Dividende si alte drepturi de incasat	64.797	43.895
Total	64.797	43.895

13. ALTE DATORII

Alte datorii si cheltuieli estimate reprezinta datorii financiare sub forma datoriilor aferente serviciilor de administrare, serviciilor de depozitare si custodie, datoriile cu privire la auditul financiar, alte datorii privind serviciile Bloomberg si COD LEI, precum si datorii privind comisioanele datorate tertilor si ASF si sunt evaluate la cost amortizat. Fondul derecunoaste o datorie financiara cand obligatia aferenta datoriei este stinsa, anulata sau expirata.

FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este specificat altfel)

	2022	2021
Datorii aferente serviciilor de administrare	61.419	67.355
Datorii aferente serviciilor de depozitare si cutodie	4.746	5.294
Datorii aferente serviciilor de audit	2.400	800
Datorii privind comisioanele datorate ASF	2.888	3.327
Datorii privind servicii postale	4	-
Datorii privind servicii de intermediere	-	1.041
Datorii privind alte servicii (Bloomberg si DC)	743	505
Total	72.201	78.322

14. CAPITAL

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

Unitățile de fond reprezintă o deținere de capital în activele nete ale Fondului iar achiziționarea lor reprezintă unica modalitate de a investi în fond. Numărul de unități de fond și volumul total al activelor Fondului sunt supuse unor variații continue rezultate atât din oferta publică continuă și din plasamentele realizate de Fond, cât și din exercitarea dreptului de răscumpărare a unităților de fond emise anterior și care se află în circulație.

Unitățile emise de către Fond prezintă următoarele caracteristici:

- Sunt emise în formă dematerializată, de un singur tip, fiind înregistrate în contul investitorului;
- Nu sunt tranzacționate pe o piață reglementată sau sistem alternativ de tranzacționare;
- Sunt plătite integral în momentul subscrierii, conferind deținătorilor drepturi și obligații egale;
- Unitățile de fond sunt răscumpărabile continuu din activele Fondului, la cererea deținătorilor;

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

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

Valoarea nominala (inițială) a unității de fond este de 500 lei pentru clasa L, respective 100 euro pentru clasa E. La sfarsitul perioadei analizate si a celei precedente, structura capitalului social la valoarea nominala este urmatoarea:

	2022			2021		
	Număr investitori	Număr unități de fond	Valoarea (RON)	Număr investitori	Număr unități de fond	Valoarea (RON)
CLASA L	456	59.882	29.941.248	450	57.612	28.806.091
Persoane fizice	449	46.066		443	46.349	
Persoane juridice	7	13.816		7	11.263	
CLASA E	148	27.389	13.493.836	126	17.182	8.457.526
Persoane fizice	148	27.389		124	16.789	
Persoane juridice	0	-		2	393	
TOTAL	604	87.271	43.435.084	576	74.794	37.263.617

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.

Tranzactiile cu investitorii de tipul subscrierilor si rascumpararilor se realizeaza la valoarea activului net determinat conform Regulamentului 9/2014. Activul net conform Regulamentului 9/2014 este diferit de activul net conform IFRS datorita cerintelor diferite privind evaluarea instrumentelor financiare.

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.

Activul net este evaluat pe baza legislatiei in vigoare emisa de ASF, prin care instrumentele financiare cu venit fix pentru care nu exista cotaie relevanta publicata de Bloomberg vor fi evaluate pe baza metodei recunoasterii zilnice a dobanzii si a amortizarii discount-ului/primei aferente perioadei scurse de la data efectuarii plasamentului, plecand de la pretul net de achizitie. La 31.12.2022 si la 31.12.2021 nu exista diferente intre metoda de evaluare conform IFRS si conform Regulamentului 9/2014.

Mai jos este inclusa valoarea activului net unitara si totala conform Regulamentului 9/2014:

Valoarea activului net total si per unitate de fond calculat conform reglementarilor ASF

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activ net - Clasa L	25.385.613	32.890.766
VUAN - Clasa L	423,9238	570,8995
Activ net - Clasa E (in RON)	11.643.264	9.837.504
VUAN - Clasa E (in RON)	425,1103	572,5471

15. PARTI AFILIATE

Fondul este administrat de OTP Asset Management Romania SAI S.A. Tranzactiile derulate între Fond și Administrator au fost următoarele:

	2022	2021
<i>Comision administrare</i>		
OTP Asset Management România SAI S.A.	779.437	518.229
Total	779.437	518.229

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

	2022	2021
<i>Datorii comerciale</i>		
OTP Asset Management România SAI S.A.	61.419	67.355
Total	61.419	67.355

16. EVENIMENTE ULTERIOARE

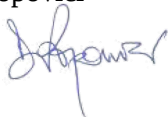
Razboiul declansat de Federatia Rusa impotriva Ucrainei se manifesta in continuare. Acesta are un impact negativ asupra evolutiei inflatiei atat la nivel international cat si la nivel local. Riscul de escaladare a acestui conflict este ridicat, fapt ce ar putea produce socuri la nivelul pietelor financiare unde isi desfasoara activitatea Societatea. Cu toate acestea in prima parte a anului 2023 asistam la o temperare a inflatiei, aceasta incadrandu-se pe un trend descrescator. Conform estimarilor venite din partea Bancii Nationale a Romaniei rata inflatiei ar putea cobori pe parcursul anului 2023 pana la un nivel situat in intervalul 7% - 8%.

Pe parcursul primului trimestru al anului 2023 volatilitatea pietelor financiare a inceput din nou sa creasca pe fondul temerilor privind aparitia unei perioade de recesiune economica in SUA si/sau Europa de Vest. De asemenea trendul de crestere a dobanzilor atat in SUA cat si in zona Euro a continuat. Acest fapt a avut un impact negativ asupra evolutiei pietelor financiare globale.

Au fost inregistrate turbulente pe pietele financiare odata cu problemele aparute in zona bancilor regionale din SUA (falimentul Silicon Valley Bank, Signature Bank), dar si problemele aparute in cazul Credit Swiss care a fost achizitionata de catre UBS. Volatilitatea pietelor financiare globale poate avea un impact negativ asupra evolutiei Fondului.

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
Expert Contabil



ROPCAN202-V2

A22-D52

31.12.2022

Judetul

Fond deschis de investitii OTP Real Estate Activitate preponderanta (denumita clasa CAEN):

Judetul

Adresa : Localitate Bucuresti, Cod clasa CAEN

Sector 1 Str. Aleea Alexandru, Nr. Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

Bl. Sc. Ap.

Telefon +40755.100.305 Fax +4031 3085555

Numar din registrul comertului

Persoana responsabila: Melinte Delia-Florina Functie: Expert Contabil

Persoana autorizata: Popovici Dan Marian Functie: Director General

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

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

Forma de proprietate Privata

SITUAȚIA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR

la data de 31.12.2022 FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

- 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	37,079,172.00	63,651,061.00
1. Venituri din imobilizări financiare (ct. 761)	02	326,705.00	465,739.00
2. Venituri din investiții financiare pe termen scurt (ct. 762)	03	4,521.00	
3. Venituri din creanțe imobilizate (ct. 763)	04		
4. Venituri din investiții financiare cedate (ct. 764)	05	5,092,232.00	19,828.00
5. Venituri din dobânzi (ct. 766)	06	262,066.00	452,771.00
6. Alte venituri financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 762, 765, 767, 768)	07	31,393,648.00	62,712,723.00
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	34,477,920.00	75,663,189.00
9. Cheltuieli privind investițiile financiare cedate (ct. 664)	11	4,798,480.00	570,419.00
10. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	12		
11. Alte cheltuieli financiare, inclusiv din diferențe de curs valutar (ct. 661, 665, 667, 668)	13	27,551,754.00	74,161,030.00
12. Cheltuieli privind comisioanele, onorariile și cotizațiile (ct. 622)	14	635,033.00	929,576.00
13. Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate (ct. 627)	15	1,673.00	1,892.00

14. Cheltuieli privind alte servicii executate de terți (ct. 623, 628)	16	51.00	272.00
15. Cheltuieli cu taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635)	17		
16. Alte cheltuieli din activitatea curentă (ct. 654, 658)	18	1,490,929.00	
C. REZULTAT DIN ACTIVITATEA CURENTA	19	X	X
- profit (rd. 01 - 10)	19.1	2,601,252.00	0.00
- pierdere (rd. 10 - 01)	19.2	0.00	12,012,128.00
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	37,079,172.00	63,651,061.00
20. TOTAL CHELTUIELI (rd. 10 + 21)	24	34,477,920.00	75,663,189.00
E. REZULTATUL EXERCITIULUI	25	X	X
- profit (rd. 23 - 24)	26	2,601,252.00	0.00
- pierdere (rd. 24 - 23)	27	0.00	12,012,128.00

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS



Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

MELINTE DELIA-STEFANIA

Expert Contabil

Nr. de inregistrare in
organismul profesional

54156



ROPC A21-F70

31.12.2022

Judetul

Fond deschis de investitii 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 preponderenta (denumita clasa CAEN):

Cod clasa CAEN

Cod fiscal / Cod unic de inregistrare CSC06FDIR/400109

Functie: Expert Contabil

Functie: Director General

BILANTla data de **31.12.2022 FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION**

- lei -

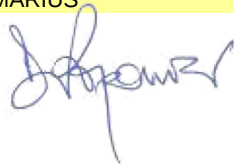
Nr. crt.	Denumirea elementului	Cont	Nr. Rd.	Sold la:	
				Inceputul exercitiului financiar	Sfarsitul exercitiului financiar
A	B	C	D	1	2
1	A. ACTIVE IMOBILIZATE		X	X	X
2	I. IMOBILIZĂRI FINANCIARE		X	X	X
3	1. Titluri imobilizate (ct. 265)	(ct. 265)	R01	0.00	0.00
4	2. Creanțe imobilizate (ct. 267)	(ct. 267)	R02	0.00	0.00
5	TOTAL: (rd. 01 la 02)		R03	0.00	0.00
6	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL(rd. 03)		R04	0.00	0.00
7	B. ACTIVE CIRCULANTE		X	X	X
8	I. CREANȚE		X	X	X
9	1. Creanțe	(ct. 409+411+413)	R05	0.00	0.00
10	2. Decontări cu investitorii	(ct. 452)	R06	0.00	0.00
11	3. Alte creanțe (ct. 446*+461+473*+5187)	(ct. 446*+461+473*+5187)	R07	29,484.00	68,040.00
12	TOTAL: (rd. 05 la 07)		R08	29,484.00	68,040.00
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	42,001,736.00	28,845,847.00
15	TOTAL: (rd. 09)		R10	42,001,736.00	28,845,847.00
16	IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	(ct.5112+5121+5124+5125+5311+5314)	R11	775,371.00	8,187,191.00
17	ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 08+10+11)		R12	42,806,591.00	37,101,078.00
18	C. CHELTUIELI ÎN AVANS	(ct. 471)	R13	0.00	0.00
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	0.00	0.00
21	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R15	77,280.00	69,313.00
22	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R16	0.00	0.00
23	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R17	0.00	0.00
24	5.Alte datorii (ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+192+5198+5186)		R18	1,041.00	2,888.00
25	TOTAL: (rd. 14 la 18)		R19	78,321.00	72,201.00
26	E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.12+13-19-28)		R20	42,728,270.00	37,028,877.00
27	F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+20)		R21	42,728,270.00	37,028,877.00
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	0.00	0.00
30	2.Datorii comerciale	(ct. 401+408)	R23	0.00	0.00
31	3.Efecte de plătit	(ct. 403)	R24	0.00	0.00
32	4.Sume datorate privind decontări cu investitorii	(ct. 452**)	R25	0.00	0.00
33	5.Alte datorii	(ct.167+168+269+446**+462+473**+509+5191+5192+5198+5186)	R26	0.00	0.00
34	TOTAL: (rd. 22 la 26)		R27	0.00	0.00
35	H. VENITURI ÎN AVANS (ct.472)		R28	0.00	0.00
36	I. CAPITAL ȘI REZERVE		X	X	X
37	I. CAPITAL (rd. 30)		R29	37,263,617.00	43,435,084.00
38	- capital privind unitățile de fond la valoare nominală	(ct. 1017)	R30	37,263,617.00	43,435,084.00
39	II. PRIME DE EMISIUNE (rd. 32)		R31	5,464,653.00	-6,406,207.00
40	- prime de emisiune- aferente unităților de fond	(ct. 1045)	R32	5,464,653.00	-6,406,207.00
41	III. REZERVE (rd. 34)		R33	0.00	0.00
42	1. Rezerve	(ct. 106)	R34	0.00	0.00
43	IV. REZULTATUL REPORTAT (ct. 117)		X	X	X
44	Sold C		R35	0.00	0.00
45	Sold D		R36	0.00	0.00
46	V. REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR (ct. 121)		X	X	X
47	Sold C		R37	2,601,252.00	0.00
48	Sold D		R38	0.00	12,012,128.00
49	Repartizarea rezultatului exercitiului	(ct. 129)	R39	2,601,252.00	-12,012,128.00
50	TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd.29+31+33+35-36+37-38-39)		R40	42,728,270.00	37,028,877.00

Administrator,

Nume si prenume

POPOVICI DAN MARIUS



Intocmit,

Nume si prenume

Calitatea

Nr. de inregistrare in

organismul profesional

MELINTE DELIA-STEFANIA

Expert Contabil

54156



RAPORTUL DE REVIZUIRE AL AUDITORULUI INDEPENDENT

asupra situațiilor financiare încheiate la
31.12.2022

de către
FDI OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION

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

RAPORTUL DE REVIZUIRE AL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,

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

Raport cu privire la respectarea prevederilor OUG 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.

Introducere

Am revizuit situațiile financiare ale Fondului Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION, denumit în continuare „Fondul”, administrat de SC OTP ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I. S.A., denumită în continuare „Societatea” cu sediul în București, Aleea Alexandru, nr. 43, sectorul 1, județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15502/2007, cod unic de înregistrare 22264941, care cuprind situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, contul de profit și pierdere, precum și datele informative și balanța de verificare contabilă. Fondul Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION a respectat prevederile OUG 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, sub condiția autorizării A.S.F. și pentru care Societatea face obiectul unei supravegheri prudentiale, dar ale căror titluri de participare nu pot fi comercializate în alte state membre în temeiul prevederilor OUG 32/2012.

Responsabilitatea noastră este de a exprima o concluzie cu privire la aceste informații financiare, pe baza revizurii noastre.

Concluzie

Pe baza revizurii noastre, nu am luat la cunoștință de nimic ca Fondul Deschis de Investiții OTP REAL ESTATE&CONSTRUCTION, denumit în continuare „Fondul”, administrat de SC OTP

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

ASSET MANAGEMENT ROMÂNIA S.A.I. S.A. , denumită în continuare „Societatea” să nu respecte prevederile OUG 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, sub condiția autorizării A.S.F. și pentru care Societatea face obiectul unei supravegheri prudențiale, dar ale căror titluri de participare nu pot fi comercializate în alte state membre în temeiul prevederilor OUG 32/2012.

Prin urmare, opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare rămâne nemodificată.

Cluj-Napoca, 23.06.2023

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

Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar

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

pentru și în numele G2 EXPERT S.R.L.

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

Adresa auditorului:

G2 Expert S.R.L.

405200 Dej, str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 18, jud. Cluj, România

Nr. ord. Reg. Com.: J12/943/2002, CUI: 14650690

Tel/Fax: +40 264 214 434

Mobil: +40 744 583 031

Mail: office.g500@yahoo.com

