

# **OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves beszámoló*

*2019. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az **OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap** befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az **OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap** (az „Alap”) 2019. évi éves jelentésének I - XV. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt **2019. december 31**-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### *Egyéb információk*

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.** ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni. Az egyéb információkban lényegesen ellentmondás vagy lényegesen hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### *A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért*

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### *A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége*

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményyt nyilvánítsunk.

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képcsségét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Felsőlajos, 2020. április 30

Dr. Hegedűs Mihály  
Digitálisan aláírta:  
Dr. Hegedűs Mihály  
Dátum: 2020.04.30  
08:59:58 +02'00'

Dr. Hegedűs Mihály  
a HK ADÓCONTROLL Kft. képviselőjeként  
illetve, mint bejegyzett könyvvizsgáló  
HK ADÓCONTROLL Kft.  
6055.Felsőlajos, Hársfa utca 10  
kamarai nyilvántartási szám: 002125  
bejegyzett könyvvizsgáló kamarai tagsági szám:006219

# **OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2019. december 31.*

## Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 5.334 USD.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1111-705
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód

HU000717814

**Befektetési jegyek  
szabályozott piacra történő  
bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei:**

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett likvid eszközök, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős USD/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves jelentést aláíró személyek:**

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató  
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád József**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató  
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

**A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:**

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám: 177289

## 1. A számviteli politika fő vonásai

### 1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap könyveit dollárban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

### 1.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

**Éven túli lejáratra lekötött betét:** a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

**Követelések:** bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

**Értékpapírok:** a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

**Pénzeszközök:** látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli



elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

**Származékos ügyletek:** az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

**Kötelezettségek:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

**Passzív időbeli elhatárolások:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

## I. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

	2018.12.28.	Megoszlás (%)	2019.12.28.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	69 538 124	95,36	90 413 257	96,22
Banki egyenlegek	332 018	0,46	3 630 197	3,86
Egyéb eszközök	3 149 546	4,32	1 442 695	1,54
<b>Összes eszköz</b>	<b>73 019 688</b>	<b>100,14</b>	<b>95 486 149</b>	<b>101,62</b>
Kötelezettségek	100 028	0,14	1 522 355	1,62
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>72 919 660</b>	<b>100,00</b>	<b>93 963 794</b>	<b>100,00</b>

Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD/DB
2016.11.14	3 788 836	3 788 836	0	3 788 836	1
2016.12.31	9 869 763	9 977 480	0	9 898 393	1,002901
2017.12.31	31 193 077	22 255 439	767 333	32 559 623	1,043809
2018.12.31	66 852 544	38 247 441	2 469 601	72 919 660	1,090754
2019.12.31	82 644 765	24 762 266	9 074 474	93 963 794	1,136960

## II. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.12.31-én, USD/db	1.136960
---	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2019.12.31.) eszközérték számítását 2019.12.30-án készítettük, 2019.12.23-i bankkivonat és tranzakciók alapján

### III. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2018.12.31.	2019.12.31.	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	95,23%	96,22%	0,99%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Összes eszköz, I. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

### IV. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

**Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:**

*adatok USD-ben*

Befektetésből származó jövedelem	9 943 011
Egyéb bevételek:	19 255
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-429 661
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-42 966
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-2 627 459
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>6 862 180</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	17 480 166
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-3 180 643
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	6 862 180
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>21 161 703</b>

### V. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2017.12.29.	2018.12.28.	2019.12.31.
Nettó eszközérték	32 559 623	72 919 660	93 963 794
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,043809	1,090754	1,136960

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.) nem évesített	0,29%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4,24%

## VI. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték USD	Lejárat
USD vétel	902 000	1,00171823	292,36	16 947,32	2020.02.05
USD vétel	5 984 000	1,00070948	286,78	230 321,94	2020.01.16
USD vétel	14 080 000	1,00091814	290,48	364 463,19	2020.01.21
USD vétel	16 135 000	1,00130032	294,59	189 329,13	2020.01.27
USD vétel	266 000	1,00148606	303,82	- 5 153,62	2020.01.31
USD vétel	6 421 000	1,00037562	301,22	- 61 354,70	2020.01.08
USD vétel	41 382 742	1,00213612	300,34	- 346 089,54	2020.02.14
USD vétel	1 000 000	1,00091814	298,43	- 749,78	2020.01.21
USD vétel	1 000 000	1,00106814	294,86	11 061,12	2020.01.22
USD vétel	2 877 000	1,00029215	295,5	27 883,47	2020.01.06
USD vétel	1 045 000	1,00130032	301,38	- 11 510,18	2020.01.27
USD vétel	382 000	1,00062602	295,76	3 242,12	2020.01.14
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>418 390,47</b>	

*adatok USD-ben*

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2018.12.31.	2019.12.31.
Határidős ügyletek	671 311	-721 460
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>671 311</b>	<b>-721 460</b>

## VII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében az 2019 év során lényeges változás nem történt.

### 2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénypiacokról, így a 2018-as éves csúcshoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénypiaci indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénypiaci rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőkepiacokon, mely következtében a főbb fejlett piaci részvényindexek 25%-ot meghaladó árfolyam erősödést értek el december végéig.

A globális fundamentumokat vizsgálva nem állítható igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedése. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek

alapján is megfigyelhető volt, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikai Egyesült Államokkal folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED – a gyengülő adatokat látva – nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételi üzeneteket küldött az év elejétől a piacoknak a mérséklődő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Majd a legutóbbi három – 2019 júliusi, szeptemberi és az októberi – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatsávot.

Az év elején az Európai Központi Bank (EKB) – a FED-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A gyenge makro adatok következtében a közép és hosszú lejáratú, míg a főbb nyugati jegybankok monetáris lazítási intézkedései következtében a rövid lejáratú kötvények hozamai is csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 77 bázisponttal, 1,92%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 43 bázisponttal, -0,19%-ra inerséklődött 2019 végére. Bár a német 10 éves állampapír hozama március végétől negatív tartományban van, az augusztus közepi rekord alacsony -0,71%-os szintjéről év végére több, mint 50 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rendre 0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében. A szigorítás megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal, -0,05%-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb” hangvételi kommentárokat tett közzé a kamatdöntő üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama,

novemberben pedig új történelmi mélypontra járt a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

### **VIII. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
2019.01.01-2019.12.31 között időszakra kifizetett javadalmazás	610 511 cFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	380 850 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	229 661 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	124 583 eFt
Létszám	44 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

### **IX. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása**

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

### **X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

## XI. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	8 982 051 859	69 416 673	0	-1 603 878	1 909 783	305 905	69 722 578

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	12 060 051 859	93 161 286	0	-5 232 791	3 757 893	-1 474 899	91 686 387

## XII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2019. évben nem alkalmazott.

## XIII. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetesként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20%-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

### Fordulónap utáni események bemutatása

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alapok eszközeire közvetlenül nincs jelentős hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

A befektetési alap eszközeit a befektetési stratégia megvalósításaként a mögöttes ingatlanalapok forintban denominált befektetési jegyei teszik ki, mely állományra a devizakockázat semlegesítésére határidős fedezeti ügyleteket kötött.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra vált. A tapasztalható válságszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetett ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

<b>Dátum</b>	<b>Sorozat</b>	<b>Nettó eszközérték</b>	<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>
2019. 12. 31.	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	\$ 93,963,794.36	1.136960
2020. 04. 20.	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	\$ 90,451,840.11	1.142831



## XIV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

adatok USD-ben

Megnevezés	2018.12.31.	Változás	2019.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>67 133 606</b>	<b>15 790 463</b>	<b>82 924 069</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékülönbözete	2 835 691	1 689 703	4 525 394
Értékelési különbözet	980 766	-3 180 643	-2 199 877
Eredménytartalék	-1 577 613	3 887 425	2 309 812
Tárgyévi eredmény	3 887 425	2 974 755	6 862 180
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>6 126 269</b>	<b>5 371 240</b>	<b>11 497 509</b>
<b>Összesen</b>	<b>73 259 875</b>	<b>21 161 703</b>	<b>94 421 578</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2018.12.31.	2019.12.31.
Értékpapír	305 905	-1 474 899
Pénzeszköz	3 550	29
Származékos ügyletek	671 311	-721 460
Külföldi pénzürtékre szóló követelések	0	-3 547
<b>Összesen</b>	<b>980 766</b>	<b>-2 199 877</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok USD-ben

	2018.12.31.	2019.12.31.
Befektetési jegy előleg	926 196	597 137
Alapkezelési díj	87 180	115 476
Letétkezelői díj	8 718	11 548
Számviteli pü-i szolg. díja	762	762
<b>Összesen</b>	<b>1 022 856</b>	<b>724 923</b>

#### 4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, az éves könyvvizsgálati díjat, valamint a letéti díjat, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

*adatok USD-ben*

	2018.12.31	2019.12.31
Felügyeleti díj	4 303	5 717
Különadó	398	461
Könyvvizsgálati díj	4 115	4 098
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	-	2
<b>Összesen</b>	<b>8 816</b>	<b>10 278</b>

#### XV. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

##### 1. Az Alap bevételei

*adatok USD-ben*

Az Alap bevételei	2018.01.01.-2018.12.31..		2019.01.01.-2019.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>6 586 655</b>	<b>6 586 655</b>	<b>9 943 011</b>	<b>9 943 011</b>
Bankbetétek kamata	21 630	21 630	19 581	19 581
Értékpapírok árfolyamnyeresége	-	-	397 684	397 684
Deviza árfolyamnyereség	601 204	601 204	975 967	975 967
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	-	153	153
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	5 963 821	5 963 821	8 549 626	8 549 626
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>10 390</b>	<b>10 390</b>	<b>19 255</b>	<b>19 255</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	10 388	10 388	19 255	19 255
Kerekítések bevétele	2	2	-	-

## 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

Az Alap ráfordításai	2018.01.01.-2018.12.31..		2019.01.01.-2019.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>2 390 537</b>	<b>2 390 537</b>	<b>2 595 399</b>	<b>2 595 399</b>
Értékpapírok árfolyamvesztesége	-	-	58 713	58 713
Deviza árfolyamveszteség	630 306	630 306	1 261 931	1 261 931
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	454	454
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	1 760 231	1 760 231	1 274 301	1 274 301
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 437</b>	<b>1 039</b>	<b>1 601</b>	<b>1 140</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 435	1 037	1 601	1 140
Kerekítések ráfordítása	2	2	-	-
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>317 646</b>	<b>216 683</b>	<b>503 086</b>	<b>370 345</b>
Alapkezelői díj	271 443	174 782	429 660	314 184
Bankköltség	407	407	415	415
Felügyeleti díj	13 547	9 245	21 567	15 850
Egyéb	32 249	32 249	51 444	35 036

## 3. Egyéb kiegészítések

Az Alap a bázisidőszak és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárat.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál

## 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2018.12.31.	2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	98,61%	99,23%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	71,9751	132,2599
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	5,31%	7,27%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>4 752 039</b>	<b>5 639 051</b>
1 Tárgyévi eredmény	3 865 795	6 842 600
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-2 750 834	3 180 643
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	-338 970
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	-2 750 834	-3 748 750
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	884 817	-297 934
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 427	1 462
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-40 588 138</b>	<b>-23 386 062</b>
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-40 609 767	-27 247 580
18 Értékpapírok eladása, beváltás	-	3 841 938
19 Kapott hozamok	21 629	19 580
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>38 003 184</b>	<b>17 480 166</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	38 060 766	24 956 511
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-57 582	-7 476 345
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>2 167 085</b>	<b>-266 845</b>
Pénzeszközök nyitó	1 727 023	3 894 108
Pénzeszközök záró	3 894 108	3 627 263
Pénzeszközök állományváltozása	2 167 085	-266 845

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	93 963 794,36 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.136960 USD/db
Darabszám:	82 644 765
Névérték:	1 USD

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

*adatok USD-ben*

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>93 963 794</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>1 522 355,11</b>	<b>1,62</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>1 522 355,11</b>	<b>1,62</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			114 189,01	0,12
I/2.2.	Bankktg			0,00	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			5 709,41	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			424 857,82	0,45
I/2.5.	Különadó			452,68	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			11 418,85	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			5 302,91	0,01
I/2.8.	Befektetési jegy			959 664,58	1,02
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			759,85	0,00
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>95 486 149</b>	<b>101,62</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>3 630 197</b>	<b>3,86</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>1 442 695</b>	<b>1,54</b>
II/2.1.	Származékos ügylet			843 248,29	0,90
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			599 446,71	0,25
II/2.3.	Egyéb követelés			0	0,00
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>90 413 257</b>	<b>96,22</b>
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00


II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			90 413 256,85	96,22
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0,00	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			90 413 256,85	96,22
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	8 982 051 859	90 413 256,85	96,22
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

## 7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. december 30-án készül a 2019. december 23-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, dollár centre pontosan.

Budapest, 2020. április 20.



**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató



**Anda Árpád**  
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás**

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 USD	2019.12.31 USD
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>73 620 236</b>	<b>95 878 239</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	0	564 560
11.	1. Követelések	0	568 107
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	-3 547
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>69 722 578</b>	<b>91 686 387</b>
16.	1. Értékpapírok	69 416 673	93 161 286
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	305 905	-1 474 899
18.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19.	b) egyéb	305 905	-1 474 899
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>3 897 658</b>	<b>3 627 292</b>
21.	1. Pénzeszközök	3 894 108	3 627 263
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	3 550	29
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>671 311</b>	<b>-721 460</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>74 291 547</b>	<b>95 156 779</b>

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3



MNB határozat száma: KE-III-767/2016.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 USD	2019.12.31 USD
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>73 259 875</b>	<b>94 421 578</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>67 133 606</b>	<b>82 924 069</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	70 275 799	95 232 310
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-3 142 193	-12 308 241
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>6 126 269</b>	<b>11 497 509</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2 835 691	4 525 394
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	980 766	-2 199 877
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-1 577 613	2 309 812
36.	4. Üzleti év eredménye	3 887 425	6 862 180
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1 022 856</b>	<b>724 923</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 022 856	724 923
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>8 816</b>	<b>10 278</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>74 291 547</b>	<b>95 156 779</b>

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3

MNB határozat száma: KE-III-767/2016.

### EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31. USD	2019.01.01- 2019.12.31. USD
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	6 586 655	9 943 011
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 390 537	2 595 399
3.	III. Egyéb bevételek	10 390	19 255
4.	IV. Működési költségek	317 646	503 086
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 437	1 601
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>3 887 425</b>	<b>6 862 180</b>

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Rladó u. 1-3

**AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
ÁLTAL KEZELT, HATÁROZATLAN FUTAMIDEJŰ  
ÉRTÉKPAPÍR ALAPOK  
(OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA; OTP DOLLÁR INGATLAN ALAPBA  
FEKTETŐ ALAP; OTP EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP, OTP PRIME  
EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP)**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2019.01.01. - 2019.12.31.**

2020. április 20.

## **I. A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alapok befektetési politikájára ható tényezők**

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsdéről, így a 2018-as éves csúcsokhoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsdéi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsdéi rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőkepiacokon, mely következtében a főbb fejlett piaci részvényindexek 25%-ot meghaladó árfolyam erősödést értek el december végéig.

A globális fundamentumokat vizsgálva nem állítható igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedése. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek alapján is megfigyelhető volt, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikai Egyesült Államokkal folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED – a gyengülő adatokat látva – nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételű üzeneteket küldött az év elejétől a piacoknak a mérséklődő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Majd a legutóbbi három – 2019 júliusi, szeptemberi és az októberi – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatsávot.

Az év elején az Európai Központi Bank (EKB) – a Fed-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A gyenge makro adatok következtében a közép és hosszú lejáratú, míg a főbb nyugati jegybankok monetáris lazítási intézkedései következtében a rövid lejáratú kötvények hozamai is csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 77 bázisponttal, 1,92%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 43 bázisponttal, -0,19%-ra mérséklődött 2019 végére. Bár a német 10 éves állampapír hozama március végétől negatív tartományban van, az augusztus közepi rekord alacsony -0,71%-os szintjéről év végére több, mint 50 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rende

0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében. A szigorítás megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatlétszint során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal, (-0,05%)-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb” hangvételű kommentárokat tett közzé a kamatlétszint üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama, novemberben pedig új történelmi mélypontra jutott a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

## II. Az alapok főbb adatai

Befektetési alap megnevezése	ISIN azonosító	Futamidő kezdete	Jegyzés eredménye	Nyilvántartási száma	Nyilvántartásba vétel határozat száma
<b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>	HU0000716378	2016.02.19	215.000.000 db	1111-672	H-KE-III-167/2016.
<b>OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000717814	2016.11.15	3.788.836 db	1111-705	H-KE-III-767/2016.
<b>OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000717806	2016.11.15	32.119.067 db	1111-704	H-KE-III-766/2016.
<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000721477	2018.11.21	918.610 db	1111-771	H-KE-III-527/2018.

## III. Alapok összetétele

		OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>		<b>2 106 889 858</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>17 640 448</b>	<b>0,84</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>17 640 448</b>	<b>0,84</b>
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>1 582 379</i>	<i>0,08</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Bankktg</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>131 864</i>	<i>0,01</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>6 054 982</i>	<i>0,29</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Különadó</i>	<i>47 062</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.6.</i>	<i>Letétkezelői Értékelői díj</i>	<i>263 726</i>	<i>0,01</i>
<i>I/2.7.</i>	<i>Könyvvizsgálói díj</i>	<i>1 523 975</i>	<i>0,07</i>
<i>I/2.8.</i>	<i>Befektetési jegy</i>	<i>7 846 452</i>	<i>0,37</i>
<i>I/2.9.</i>	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	<i>190 008</i>	<i>0,01</i>
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>2 124 530 306</b>	<b>100,84</b>

<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>1 212 756 633</b>	<b>57,56</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>3 174 693</b>	<b>0,15</b>
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			3 163 594	0,15
II/2.3	Egyéb követelés			11 099	0,00
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>908 598 980</b>	<b>43,13</b>
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények		0	0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			908 598 980	43,13
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		706 300 000	908 598 980	43,13
	Adventum MAGIS befektetési jegy	EUR	300 000	106 804 482	5,07
	Biggeorge 19. "A" bejjegy	HUF	160 000 000	166 259 360	7,89
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	163 283 400	7,75
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	386 000 000	456 955 678	21,69
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10 000 000	15 296 060	0,73
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

		OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap		
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>		<b>93 963 794</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>1 522 355,11</b>	<b>1,62</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>		<b>1 522 355,11</b>	<b>1,62</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		114 189,01	0,12
I/2.2.	Bankktg		0,00	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj		5 709,41	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet		424 857,82	0,45
I/2.5.	Különadó		452,68	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj		11 418,85	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj		5 302,91	0,01
I/2.8.	Befektetési jegy		959 664,58	1,02
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek		759,85	0,00
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>		<b>95 486 149</b>	<b>101,62</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>		<b>3 630 197</b>	<b>3,86</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>		<b>1 442 695</b>	<b>1,54</b>
II/2.1	Származékos ügylet		843 248,29	0,90
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás		599 446,71	0,25
II/2.3	Egyéb követelés		0	0,00
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>90 413 257</b>
II/4.1.	Állampapírok			0
II/4/1.1.	Magyar Államkötvény			0
II/4/1.2.	Kincstárjegy			0
II/4/1.3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0
II/4/1.4.	Külföldi állampapírok			0



II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			90 413 256,85	96,22
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0,00	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			90 413 256,85	96,22
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	8 982 051 859	90 413 256,85	96,22
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

		OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap		
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>		<b>246 867 788</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>4 903 817</b>	<b>1,99</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>		<b>4 903 817</b>	<b>1,99</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		301 804	0,12
I/2.2.	Bankktg		0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj		15 090	0,00
I/2.4.	Származékos ügylet		3 158 554	1,28
I/2.5.	Különadó		688	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj		30 180	0,00

I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			4 673	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			1 392 213	0,56
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			633	0,00
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>251 771 623</b>	<b>101,99</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>6 722 215</b>	<b>2,72</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>4 603 448</b>	<b>1,86</b>
II/2.1	Származékos ügylet			4 025 000	1,63
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			578 448	0,23
II/2.3	Egyéb követelés			0	0,00
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>240 445 960</b>	<b>97,40</b>
II/4.1.	Állampapírok			0	0,00
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4.1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4.2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
				0	0,00
II/4.2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4.3.	Részvények			0	0,00
II/4.3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4.3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4.3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4.4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4.4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4.4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4.5.	Befektetési jegyek			240 445 960	97,40
II/4.5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4.5/2.	Tőzsdén kívüli			240 445 960	97,40
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	30 896 738 675	240 445 960	97,40
II/4.6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

		OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>				<b>9 664 347</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>1 051 391</b>	<b>10,88</b>
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1 051 391	10,88
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			9 781	0,10
I/2.2.	Bankktg			0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			489	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			78 545	0,81
I/2.5.	Különadó			160	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			978	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			4 561	0,05
I/2.8.	Befektetési jegy			956 243	9,89
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			633	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>10 715 738</b>	<b>110,88</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			2 179 832	22,56
II/2.	Egyéb követelés			314 664	3,26
II/2.1.	Származtatott ügylet			6 029	0,06
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			308 635	3,19
II/2.3.	Egyéb követelés			0	0,00
II/3.	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	8 221 242	85,07
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00

				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			8 221 242	85,07
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			8 221 242	85,07
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	2 297 500 000	8 221 242	85,07
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			0	0,00

#### IV. Alapok hozama

Portfólió	Nettó eszközérték	Éves hozam	Darabszám	Darabár
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	93 963 794,36 USD	4,24%	82 644 765	1,136960 USD/DB
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	246 867 788,43 EUR	1,38%	233 964 757	1,055149 EUR/DB
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	2 106 889 858 HUF	5,03%	1 862 874 785	1,130988 HUF/DB
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	9 664 346,93 EUR	4,84%	9 253 888	1,044355 EUR/DB

#### V. Az Alapok magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Megnevezés	Ingyenvilág	Euró AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2019.01.01. - 2019.12.31. Összes bevétel			
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>118 160 eFt</b>	<b>14 152 825 EUR</b>	<b>9 943 011 USD</b>	<b>328 523 EUR</b>
Értékpapírok árfolyamkülönbözete	102 056 eFt	261 525 EUR	397 684 USD	-
Devizaárfolyamnyereség	4 427 eFt	967 225 EUR	975 967 USD	28 903 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	3 905 EUR	153 USD	-
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	7 386 eFt	12 920 168 EUR	8 549 626 USD	299 620 EUR
Értékpapírok kamata	4 290 eFt	-	-	-
Bankbetétek kamata	1 eFt	2 EUR	19 581 USD	-
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 060 eFt</b>	<b>38 072 EUR</b>	<b>19 255 USD</b>	<b>-</b>
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	2 060 eFt	38 072 EUR	19 255 USD	-
Kerekítések bevétele	-	-	-	-

Megnevezés	Ingtatlanvilág	EURÓ AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2019.01.01. – 2019.12.31. Összes költség, ráfordítás			
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>27 703 eFt</b>	<b>6 699 366 EUR</b>	<b>2 595 399 USD</b>	<b>19 975 EUR</b>
Bankközi betétek kamatráfordítása	-	-	-	-
Értékpapírok árfolyam különbözete	2 757 eFt	168 373 EUR	58 713 USD	-
Lezárt pozíciók árfolyamvesztesége	23 852 eFt	-	-	-
Deviza árfolyam veszteség	1 094 eFt	938 323 EUR	1 261 931 USD	19 975 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	4 369 EUR	454 USD	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	-	5 588 301 EUR	1 274 301 USD	-
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>326 eFt</b>	<b>2 704 EUR</b>	<b>1 601 USD</b>	<b>301 EUR</b>
Különadó	326 eFt	2 704 EUR	1 601 USD	301 EUR
Kerekítések ráfordítása	-	-	-	-
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>11 712 eFt</b>	<b>1 403 723 EUR</b>	<b>503 086 USD</b>	<b>44 749 EUR</b>
Alapkezelői díj	6 796 eFt	1 198 588 EUR	429 660 USD	29 322 EUR
Letétkezelői és Értékelői díj	1 132 eFt	-	-	-
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762 eFt	-	-	-
Könyvvizsgálói díj	1 515 eFt	-	-	-
Bankköltség	704 eFt	365 EUR	415 USD	366 EUR
Felügyeleti díj	565 eFt	60 093 EUR	21 567 USD	1 454 EUR
Közzétételi díj	-	-	-	-
Értékpapír ügyletek költsége	206 eFt	-	-	-
Egyéb díjak	32 eFt	144 677 EUR	51 444 USD	13 607 EUR

## VI. Fordulónapot követő lényeges események

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alapok eszközeire közvetlenül nincs jelentős hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

## **VII. Kockázatkezelés**

Az Alapok kockázatkezelési politikája megfelel mind a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv), illetőleg az EU ABAK-rendelet által meghatározottaknak. Befektetési politikájukból adódó kockázatok, illetőleg az alapokban maximálisan alkalmazható tőkeáttétel tekintetében az egyes alapok Kezelési szabályzata az irányadó. Ezekben kerülnek meghatározásra az Alapok által tartható főbb eszköztípusok, együttesen azok maximált befektetési korlátaival. Az Alapkezelő által befektetett eszközök jellemzően hazai és csekély hányadban külföldi, nagy nemzetközi minősítő cégek által kockázatilag értékelt, jellemzően az ország sovereign besorolásához közeli rating kategóriájú értékpapírok. Az esetenként felmerülő devizaárfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

## **VIII. Az Alapok tervei, jövőbeni kilátások**

A három devizában denominált befektetési alap eszközeit a befektetési stratégia megvalósításaként a mögöttes ingatlanalapok forintban denominált befektetési jegyei teszik ki, mely állományra a devizakockázat semlegesítésére határidős fedezeti ügyleteket kötött. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja az idei év során tartja kialakított konzervatív portfólióját és az idei év eleje óta jelentős tőkepiaci kitettséget nem vállalt.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra vált. A tapasztalható válságszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét negatívan befolyásolhatja a közvetett ingatlanpiaci kitettség.

Bár a pandémia által előidézett tőkepiaci volatilitás közvetlenül nem gyűrűzik be számottevően az alapok eszközeit illetően, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek.

Budapest, 2020. április 20.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**