

# **OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves beszámoló*

*2019. december 31.*

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

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

### *Vélemény*

Elvégeztük az **OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap** (az „Alap”) **2019.** évi éves jelentésének I - XVI. 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 lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni. Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni 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  
09:00:42 +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 Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2019. december 31.*

## Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Euró 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 Bank 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
Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt nettó könyvvizsgálati díja 4.699 EUR.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-766/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000717806

**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 EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót 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 euróban 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 EUR-ban

	2018.12.28.	Megoszlás (%)	2019.12.31.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	209 308 750	97,37	240 445 960	97,40
Banki egyenlegek	7 909 579	3,68	6 722 215	2,72
Egyéb eszközök	- 1 958 998	-0,91	4 603 448	1,87
<b>Összes eszköz</b>	<b>215 259 331</b>	<b>100,13</b>	<b>251 771 623</b>	<b>101,99</b>
Kötelezettségek	288 030	0,13	4 903 835	1,99
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>214 971 300</b>	<b>100,00</b>	<b>246 867 788</b>	<b>100,00</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 32.119.067 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 32.119.067 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLT OTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2016.11.14.	32 119 067	32 119 067	0	32 119 067	1
2016.12.31.	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247	1,000782
2017.12.31.	141 971 113	76 052 711	4 430 720	145 002 432	1,021352
2018.12.31.	206 547 290	76 669 866	11 558 478	214 971 300	1,040785
2019.12.31.	233 964 757	55 885 158	29 136 060	246 867 788	1,055149

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.12.31-én, EUR/db	1,055149
---	----------

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.

#### IV. 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	97,24%	97,40%	00,16%
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.

#### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

*adatok EUR-ban*

Befektetésből származó jövedelem	14 152 825
Egyéb bevételek:	38 072
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-1 198 588
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-119 859
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-6 787 346
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>6 085 104</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	28 678 254
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-2 671 701
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	6 085 104
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>32 091 657</b>

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

	2017.12.29.	2018.12.28.	2019.12.28.
Nettó eszközérték	145 002 432	214 971 300	246 867 788
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,021352	1,040785	1,055149

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.) <i>nem évesített</i>	0,08%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	1,90%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	1,38%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	386 000	0,99872798	333,92	-3 114	2020.03.17
EUR vétel	12 637 000	0,99859757	336,18	-186 611	2020.03.25
EUR vétel	12 981 000	0,99858126	335,51	-165 190	2020.03.26
EUR vétel	134 190 704	0,99897253	335,7	-1 837 342	2020.03.02
EUR vétel	5 000 000	0,99992888	335,91	-76 421	2020.01.03
EUR vétel	27 778 240	0,9988421	335	-317 934	2020.03.10
EUR vétel	44 629 000	0,99911066	335,37	-572 721	2020.02.18
EUR vétel	189 000	0,99805971	335,1	-2 071	2020.04.27
EUR vétel	1 013 000	0,9991818	330,17	2 850	2020.02.14
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-3 158 554</b>	

<b>SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Határidős ügyletek	-1 256 882	-3 389 163
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>-1 256 882</b>	<b>-3 389 163</b>

## VIII. 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 részvénytőzsdéről, így a 2018-as éves csúcshoz 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 (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” hangvételű 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.

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

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
2019. évre kifizetett javadalmazás	610 511 eFt
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.

## **X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél 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.

## XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

## XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEGY	30 896 738 675	205 871 428	-	-5 130 002	8 828 815	3 698 813	209 570 241

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEGY	35 548 738 675	237 866 019	-	-12 232 536	15 368 831	3 136 295	241 002 314

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

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

## XIV. 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 megbecsülhetőek.

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 bizonytalanná 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:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	246,867,788.43 €	1.055149
2020. 04. 20.	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	234,380,758.08 €	1.055382

## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2018.12.31.	Változás	2019.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>206 861 106</b>	<b>27 402 167</b>	<b>234 263 273</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	2 631 951	1 276 087	3 908 038
Értékelési különbözet	2 442 389	-2 671 701	-229 312
Eredménytartalék	-937 986	4 417 063	3 479 077
Tárgyévi eredmény	4 417 064	1 668 040	6 085 104
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>8 553 418</b>	<b>4 689 489</b>	<b>13 242 907</b>
<b>Összesen</b>	<b>215 414 524</b>	<b>32 091 656</b>	<b>247 506 180</b>



## 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

*adatok EUR-ban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2018.12.31.	2019.12.31.
Értékpapír	3 698 813	3 136 295
Pénzeszköz	458	23 556
Származékos ügyletek	-1 256 882	-3 389 163
<b>Összesen</b>	<b>2 442 389</b>	<b>-229 312</b>

## 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

*adatok EUR-ban*

	2018.12.31.	2019.12.31.
Alapkezelési díj	258 586	305 185
Letétkezelői díj	25 224	30 519
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	1 270	635
Befektetési jegy előleg	2 344 165	854 302
<b>Összesen</b>	<b>2 629 245</b>	<b>1 190 641</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 EUR-ban*

	2018.12.31.	2019.12.31.
Felügyeleti díj	12 790	15 116
Különadó	610	694
Könyvvizsgálati díj	3 595	3 655
Letéti díj	314	1 373
<b>Összesen</b>	<b>17 309</b>	<b>20 838</b>

## XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

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 bevétele összesen</b>	<b>9 089 677</b>	<b>9 089 677</b>	<b>14 152 825</b>	<b>14 152 825</b>
Bankbetétek kamata	-	-	2	2
Deviza árfolyamnyereség	852 087	852 087	967 225	967 225
Értékpapírok árfolyamnyeresége	-	-	261 525	261 525
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	-	3 905	3 905
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	8 237 590	8 237 590	12 920 168	12 920 168
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>21 103</b>	<b>21 103</b>	<b>38 072</b>	<b>38 072</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	21 101	21 101	38 072	38 072
Kerekítések bevétele	2	2	-	-

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

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>3 666 147</b>	<b>3 666 147</b>	<b>6 699 366</b>	<b>6 699 366</b>
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	19 408	19 408	-	-
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	4 369	4 369
Értékpapírok árfolyamvesztesége	-	-	168 373	168 373
Deviza árfolyamveszteség	994 401	994 401	938 323	938 323
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	2 652 338	2 652 338	5 588 301	5 588 301
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>2 540</b>	<b>1 057</b>	<b>2 704</b>	<b>2 010</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	2 539	1 056	2 704	2 010
Kerekítések ráfordítása	1	1	-	-
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>1 025 029</b>	<b>727 160</b>	<b>1 403 723</b>	<b>1 046 545</b>
Alapkezelői díj	886 863	601 783	1 198 588	893 402
Bankköltség	345	345	365	365
Felügyeleti díj	44 446	31 656	60 093	44 977
Egyéb	93 375	93 376	144 677	107 801

### 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	98,79%	99,51%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	83,41	211,74
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	2,05%	2,46%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>4 265 908</b>	<b>3 089 875</b>
1 Tárgyévi eredmény	4 417 064	6 085 102
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-471 153	-2 671 700
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	-93 152
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	-1 216 848	1 204 700
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	1 533 123	-1 438 604
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 722	3 529
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-67 768 652</b>	<b>-31 901 437</b>
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-67 768 652	-35 480 508
18 Értékpapírok eladása, beváltás	-	3 579 069
19 Kapott hozamok	-	2
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>66 662 909</b>	<b>28 678 254</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	76 109 319	56 444 285
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-9 446 410	-27 766 031
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>3 160 165</b>	<b>-133 308</b>
Pénzeszközök nyitó	4 899 095	8 059 260
Pénzeszközök záró	8 059 260	7 925 952
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>3 160 165</b>	<b>-133 308</b>

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-704
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:	246 867 788,43 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.055149 EUR/db
Darabszám:	233 964 757
Névérték:	1 EUR

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

*adatok EUR-ban*

		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>

## 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, euró 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

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. EUR	2019.12.31. EUR
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	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	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>219 317 960</b>	<b>252 106 822</b>
10	II. KÖVETELÉSEK	1 688 000	3 155 000
11	1. Követelések	1 688 000	3 155 000
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	209 570 241	241 002 314
16	1. Értékpapírok	205 871 428	237 866 019
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3 698 813	3 136 295
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	3 698 813	3 136 295
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8 059 719	7 949 508
21	1. Pénzeszközök	8 059 261	7 925 952
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	458	23 556
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>-1 256 882</b>	<b>-3 389 163</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>218 061 078</b>	<b>248 717 659</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-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-Szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. EUR	2019.12.31. EUR
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>215 414 524</b>	<b>247 506 180</b>
29	<b>I. Induló Tőke</b>	<b>206 861 106</b>	<b>234 263 273</b>
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	222 886 122	279 330 407
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-16 025 016	-45 067 134
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>8 553 418</b>	<b>13 242 907</b>
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	2 631 951	3 908 038
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	2 442 389	-229 312
35	3. Előző év(ek) eredménye	-937 986	3 479 077
36	4. Üzleti év eredménye	4 417 064	6 085 104
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>2 629 245</b>	<b>1 190 641</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 629 245	1 190 641
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>17 309</b>	<b>20 838</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>218 061 078</b>	<b>248 717 659</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	9 089 677	14 152 825
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 666 147	6 699 366
3	III. Egyéb bevételek	21 103	38 072
4	IV. Működési költségek	1 025 029	1 403 723
5	V. Egyéb ráfordítások	2 540	2 704
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>4 417 064</b>	<b>6 085 104</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 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” hangvételű 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.

## 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" beffegy	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>	<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>

		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	Ingyenértékelés	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.**