

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (az „Alap”) 2018. évi éves jelentésének I - XIV. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 felelőségünk 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 lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

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 kontrollért, 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 felel 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 könyvvizsgálatáért 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 Könyvvizsgálói 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:

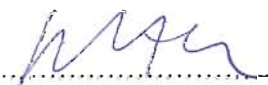
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 véleményt nyilvánítsunk.
- 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 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.

Budapest, 2019. március 28.



.....
Molnár Gábor
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



.....
dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
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
Könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hruba Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2018. évi éves jelentésének eFt.	27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.464 eFt.
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-672
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.02.19.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000716378
Befektetési jegyek szabályozott piacon történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

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

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. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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 üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. 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, visszaírással 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, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Származtatott 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 ezer forintban

	2017.12.29.	Megoszlás (%)	2018.12.28.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	822 434	89,97	1 686 683	73,56
Banki egyenlegek	90 320	9,88	625 512	27,28
Egyéb eszközök	3 612	0,40	-15 573	-0,68
Összes eszköz	916 366	100,24	2 296 622	100,16
Kötelezettségek	2 230	0,24	3 735	0,16
Nettó eszközérték	914 136	100,00	2 292 887	100,00

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 16-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLT OTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2016.02.16.	215 000 000	215 000 000	0	215 000 000	1
2016.06.30.	639 975 489	641 224 118	1 248 629	645 663 902	1,008888
2016.12.31.	849 763 434	1 061 908 897	211 150 601	854 041 855	1,005035
2017.12.31.	847 487 408	190 277 385	153 748 085	914 136 470	1,078643
2018.12.31.	2 129 352 187	1 501 431 995	259 964 343	2 292 886 946	1,076800

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2018.12.28-án, forint/db	1,076800
--	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2018.12.28.) eszközérték számítását 2018.12.27-én készítettük, 2018.12.21-i bankkivonat és tranzakciók alapján

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2017.12.31.	2018.12.31.	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	29,41%	8,45%	-71,27%
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	60,34%	64,99%	7,71%
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, II. 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:

	<i>adatok ezer forintban</i>
Befektetésből származó jövedelem	69.909
Egyéb bevételek:	1.581
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-5.224
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-871
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-78.805
Nettó jövedelem	-13.410
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	1.355.858
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	11.667
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-13.410
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	1.354.115

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2016.12.31.	2017.12.29.	2018.12.28.
Nettó eszközérték	854 041 855	914 136 470	2 292 886 946
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,005035	1,078643	1,076800

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18.-2016.12.30.) <i>nem évesített</i>	0,50%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	7,32%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-0,17%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötés ár	Eszközérték (Ft)	Termék	Lejárat
ELADÁS	EUR 59 000	322,10	326,64	268 111	EURO	2019.02.19.
ELADÁS	EUR 275 000	322,34	323,74	386 329	EURO	2019.04.17.
ELADÁS	EUR 342 000	322,34	324,43	714 968	EURO	2019.04.18.
ELADÁS	USD 2 000	279,20	282,30	6 203	USD	2019.04.23.
ELADÁS	USD 795 000	276,19	277,68	1 181 426	USD	2019.09.23.
ÖSSZESEN				2 557 037		

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2017.12.31.	2018.12.31.
Határidős ügyletek értékelési különbözete	3 612	3 166
Összesen	3 612	3 166

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2018-ban is sikeres évet zárt. Tárgyévi eredménye jelentősen meghaladta az előző évit. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert a mérleg szerinti eredmény a saját tőke értékét növelte. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2018-as év során két új alappal is bővítette termékpalalettáját. 2018. júniusában indult el az OTP IKON Származtatott Alap forgalmazás, mely értékpapír alap befektetési politikája szerint abszolút hozamú stratégiát követve minden piaci körülmények között pozitív hozam elérését kívánja intézményi befektetőinek biztosítani. Emellett az Alapkezelő a 2017-es évben indított OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapjához létrehozott egy euróban denominált termékvariánst, amely a magasabb kockázatvállalási képességgel és hosszabb tervezett befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínál befektetési lehetőséget euróban.

Az Alapkezelő felügyeletét a négytagú felügyelőbizottság látja el.

Az Alapkezelő ügyvezetését 2018. szeptember 3. napjától nyolc tagú igazgatóság látja el.

Az Alapkezelő munkaszervezetének vezetését, az üzleti tevékenység irányítását 2018.09.01-től Dr. Tóth Nándor Vezérigazgató látja el.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkori csúcsukra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár

erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2018. évre kifizetett javadalmazás	530 274 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	402 170 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	128 104 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	152 953 eFt
Létszám	41 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 4-es, közepes 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

2017. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

ÉV	TÍPUS	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	ÉRTÉKELÉSI KÜL.	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK
2017.12.31.	Inmobiliaria Colonial részvény (EUR)	6	16 089	352	0	210	142	16 441
2017.12.31.	CA Immobilien részvény (EUR)	2	15 909	1 698	0	262	1 436	17 607
2017.12.31.	OTP PRIME IA BEFJEGY	155 000	162 730	323	0	0	323	163 053
2017.12.31.	OTP INGATLANALA P BEFJEGY	184 136	377 491	12 525	0	0	12 525	390 016
2017.12.31.	Vanguard Global ex-US Real Estate ETF BEFJEGY (USD)	3	42 557	-278	0	-4 031	3 753	42 279
2017.12.31.	Vanguard REIT ETF BEFJEGY (USD)	2	49 025	-6 071	0	-5 478	-593	42 954
2017.12.31.	SPDR S&P Homebuilders ETF BEFJEGY (USD)	6	64 456	4 275	0	-5 307	9 582	68 731
2017.12.31.	iShares US Home Construction ETF BEFJEGY (USD)	7	64 788	14 422	0	-5 346	19 768	79 210
2017.12.31.	ÖSSZESEN		793 045	27 246	0	-19 690	46 936	820 291

2018. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

ÉV	TÍPUS	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	ÉRTÉKELÉSI KÜL.	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK
2018.12.31.	iShares US Home Construction ETF BEFJEGY (USD)	4	32 297	-2 808	0	290	-3 098	29 489
2018.12.31.	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	13 300	0	0	13 300	163 300
2018.12.31.	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	409 136	858 332	33 904	0	0	33 904	892 236
2018.12.31.	OTP PRIME IA BEFJEGY	386 000	413 006	13 157	0	0	13 157	426 163
2018.12.31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	133	0	0	133	11 159
2018.12.31.	SPDR S&P Homebuilders ETF (USD)	1	16 398	-3 212	0	39	-3 251	13 186
2018.12.31.	Vanguard Global ex-US Real Estate ETF (USD)	7	105 871	-7 313	0	-599	-6 714	98 558
2018.12.31.	Vanguard REIT ETF (USD)	3	58 354	-6 120	0	140	-6 260	52 234
2018.12.31.	ÖSSZESEN		1 645 284	41 041	0	-130	41 171	1 686 325

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2018. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként 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.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2017.12.31.	Változás	2018.12.31.
Induló tőke változása	869 132	1 256 233	2 125 365
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	13 410	99 625	113 035
Értékelési különbözet	30 790	11 667	42 457
Eredménytartalék	-11 236	32 542	21 306
Tárgyévi eredmény	32 542	-45 952	-13 410
Tőkenövekmény összesen	65 506	97 882	163 388
Összesen	934 638	1 354 115	2 288 753

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2017.12.31.	2018.12.31.
Határidős ügyletek elszámolt értékelési különbözete	3 612	3 166
Értékpapírok értékelési különbözete	27 246	41 041
Pénzeszközök	-68	-1 750
Összesen	30 790	42 457

3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

a/Szállítókkal szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Alapkezelési díj	634	1 716
Letétkezelői és értékelői díj	106	286
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	190	190
Összesen	930	2 192

b/Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	37 058	11 954
Összesen	37 058	11 954

4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Könyvvizsgálati díj	1 425	1 153
Felügyeleti díj	52	142
Különadó	57	99
Összesen	1 534	1 394

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2017.01.01. - 2017.12.31. Összes bevétel	2018.01.01. - 2018.12.31. Összes bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	66 513	69 909
Értékpapírok árfolyam különbözete	20 868	26 580
Deviza árfolyam nyereség	13 376	22 821
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	24 396	15 842
Értékpapírok kamata	7 793	4 170
Bankbetétek kamata	80	496
Egyéb bevételek	818	1 581
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	805	1 581
Kerekítések bevétele	13	0

Az Alapnál kimutatott bevételek megegyeznek a pénzügyileg realizált bevétellel.

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2017.01.01. – 2017.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2018.01.01. - 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	28 794	28 794	75 280	75 280
Lezárt pozíciók árfolyamvesztesége	13 660	13 660	35 942	35 942
Értékpapírok árfolyam különbözete	3 737	3 737	20 659	20 659
Deviza árfolyam veszteség	11 397	11 397	18 543	18 543
Bankbetétek negatív kamata	0	0	136	136
Egyéb ráfordítás	187	130	327	228
Különadó	179	122	327	228
Kerekítések ráfordítása	8	8	0	0
Működési költségek összesen	5 808	3 401	9 293	5 806
Alapkezelői díj	2 494	1 860	5 224	3 508
Könyvvizsgálói díj	1 425	0	1 153	0
Letétkezelői és Értékelői díj	415	309	871	585
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	572	382	762	572
Értékpapír ügyletek költsége	456	456	641	641
Felügyeleti díj	208	156	435	293
Bankköltség	199	199	167	167
Közzétételi díj	39	39	40	40

3. Egyéb kiegészítések

Az Alap 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.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2017.12.31.	2018.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	95,94%	99,33%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	25,55	162,67
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	3,48%	-0,59%

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2017.01.01. - 2017.12.31.	2018.01.01. - 2018.12.31.
I.	<i>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	42 900	-47 043
1.	Tárgyévi eredmény + - (kapott hozamok 19. sor nélkül)	24 669	-18 076
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet + -	23 265	13 795
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-17 132	-5 921
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása + -	-24 036	-12 859
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	36 118	-23 842
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	17	-140
II.	<i>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	-77 171	-842 588
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	-603 944	-1 447 142
18.	Értékpapírok eladása, beváltás +	518 899	599 888
19.	Kapott hozamok +	7 874	4 666
III.	<i>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i>	23 936	1 355 858
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	172 122	1 508 504
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-148 186	-152 646
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	<i>Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +</i>	-10 335	466 227
	Pénzeszközök nyitó	160 660	150 325
	Pénzeszközök záró	150 325	616 552
	<i>Pénzeszközök állományváltozása</i>	-10 335	466 227

6. Portfolió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-672
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	2.292.886.946 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,076800 Ft/db
Darabszám:	2.129.352.187
Névérték:	1 Ft/db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				INGATLANVILÁG	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			2 292 886 946	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			247 774 504,00	10,81
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			247 774 504	10,81
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			1 640 366	0,07
I/2.2.	Bankktg			0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			136 693	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			224 905 500	9,81
I/2.5.	Különadó			95 171	0,01
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			273 394	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			1 405 734	0,06
I/2.8.	Befektetési jegy			19 133 902	0,83
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			183 744	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			2 540 661 450	110,81
II/1.	Folyószámla, készpénz			625 511 918	27,28
II/2.	Egyéb követelés			228 466 774	9,97
II/2.1	Származtatott ügylet			221 015 087	9,64
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			7 401 535	0,33
II/2.3	Egyéb követelés			50 152	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	1 686 682 758	73,56
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	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			1 686 682 758	73,56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		14 150	194 065 450	8,46
	iShares US Home Construction ETF	USD	3 500	28 724 464	1,25
	SPDR S&P Homebuilders ETF	USD	1 450	12 839 404	0,56
	Vanguard Global ex-US Real Estate ETF	USD	6 700	100 123 583	4,37
	Vanguard REIT ETF	USD	2 500	52 377 999	2,28
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		955 136 408	1 492 617 308	65,10
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	163 342 800	7,12
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	409 136 408	892 092 480	38,91
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	386 000 000	426 048 658	18,58
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10 000 000	11 133 370	0,49
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2018. december 27-én készül a 2018. december 21-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018. 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, forintba pontosan.

Budapest, 2019. február 28.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

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



Anda Árpád
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

**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

2018.01.01. - 2018.12.31.

2018. február 28.

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

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkori csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

II. Az alapok főbb adatai

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

III. Alapok összetétele

		INGATLANVILÁG	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	2 292 886 946	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	247 774 504,00	10,81
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	247 774 504	10,81
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>1 640 366</i>	<i>0,07</i>
I/2.2.	<i>Bankktg</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>136 693</i>	<i>0,01</i>
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>224 905 500</i>	<i>9,81</i>
I/2.5.	<i>Különadó</i>	<i>95 171</i>	<i>0,01</i>
I/2.6.	<i>Letétkezelői Értékelői díj</i>	<i>273 394</i>	<i>0,01</i>
I/2.7.	<i>Könyvvizsgálói díj</i>	<i>1 405 734</i>	<i>0,06</i>
I/2.8.	<i>Befektetési jegy</i>	<i>19 133 902</i>	<i>0,83</i>
I/2.9.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	<i>183 744</i>	<i>0,01</i>
I/3.	Céltartalékok	0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK	2 540 661 450	110,81

II/1.	Folyószámla, készpénz			625 511 918	27,28
II/2.	Egyéb követelés			228 466 774	9,97
II/2.1	Származtatott ügylet			221 015 087	9,64
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			7 401 535	0,33
II/2.3	Egyéb követelés			50 152	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	1 686 682 758	73,56
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	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			1 686 682 758	73,56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		14 150	194 065 450	8,46
	iShares US Home Construction ETF	USD	3 500	28 724 464	1,25
	SPDR S&P Homebuilders ETF	USD	1 450	12 839 404	0,56
	Vanguard Global ex-US Real Estate ETF	USD	6 700	100 123 583	4,37
	Vanguard REIT ETF	USD	2 500	52 377 999	2,28
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		955 136 408	1 492 617 308	65,10
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	163 342 800	7,12
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	409 136 408	892 092 480	38,91
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	386 000 000	426 048 658	18,58
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10 000 000	11 133 370	0,49
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

				DOLLÁR INGATLAN AFA	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK				72 919 660	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			1 560 455,23	2,14
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1 560 455,23	2,14
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			83 172,49	0,11
I/2.2.	Bankktg			0,00	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			4 158,61	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			0,00	0,00
I/2.5.	Különadó			377,56	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			8 317,27	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			3 267,05	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			1 460 427,45	2,00
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			734,80	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			74 480 115	102,14
II/1.	Folyószámla, készpénz			3 735 857	5,12
II/2.	Egyéb követelés			1 206 134	1,65
II/2.1	Származékos ügylet			817 532,72	1,12
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			388 601,27	0,53
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	69 538 124	95,36
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			69 538 124,45	95,36
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0,00	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			69 538 124,45	95,36
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	8 982 051 859	69 538 124,45	95,36
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

				EURÓ INGATLAN AFA	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			214 971 300	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			32 687 858,21	15,21
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			32 687 858	15,21
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			246 795	0,11
I/2.2.	Bankktg			0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			12 340	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			29 106 513	13,54
I/2.5.	Különadó			590	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			24 679	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			3 014	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			3 293 297	1,53
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			630	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			247 659 159	115,21
II/1.	Folyószámla, készpénz			7 909 579	3,68
II/2.	Egyéb követelés			30 440 830	14,16
II/2.1	Származékos ügylet			27 980 231	13,02
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			1 546 600	0,72
II/2.3	Egyéb követelés			914 000	0,43
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	209 308 750	97,37
II/4.1.	Allampapírok			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			209 308 750	97,37
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			209 308 750	97,37
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	30 896 738 675	209 308 750	97,37
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

		PRIME EURÓ INGATLAN AFA			
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%	
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK		2 425 847	100,00	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		217 916,01	8,98	
I/1.	Hitelállomány		0	0,00	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		217 916,01	8,98	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		806,87	0,03	
I/2.2.	Bankktg		0,00	0,00	
I/2.3.	Felügyeleti díj		40,36	0,00	
I/2.4.	Származtatott ügylet		7 786,97	0,32	
I/2.5.	Különadó		60,60	0,00	
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj		80,66	0,00	
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj		4 125,87	0,17	
I/2.8.	Befektetési jegy		204 830,00	8,44	
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek		184,68	0,01	
I/3.	Céltartalékok		0	0,00	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	0,00	
II.	KÖVETELÉSEK		2 643 763	108,98	
II/1.	Folyószámla, készpénz		304 218	12,54	
II/2.	Egyéb követelés		169 829	7,00	
II/2.1	Származtatott ügylet		0	0,00	
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás		169 829	7,00	
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	2 169 715	89,44
II/4.1.	Allampapírok		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/.	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			2 169 715	89,44
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			2 169 715	89,44
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	632 700 000	2 169 715	89,44
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

IV. Alapok hozama

Portfólió	Nettó eszközérték	Éves hozam	Darabszám	Darabár
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	72.919.659,84 USD	4,50%	66.852.544	1,090754 USD/DB
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	214.971.300,32 EUR	1,90%	206.547.290	1,040785 EUR/DB
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	2.292.886.846 HUF	-0,17%	2.129.352.187	1,076800 HUF/DB
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	2.425.846,59 EUR	-0,39%*	2.435.252	0,996138 EUR/DB

* Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap 2018. november 21-i indulásától számított, nem évesített hozam.

V. Az Alapok magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Megnevezés	Ingyatlanvilág	Euró AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2018.01.01. - 2018.12.31. Összes bevétel			
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	69 909 eFt	9 089 677 EUR	6 586 655 USD	5 599 EUR
Értékpapírok árfolyamkülönbözete	26 580 eFt	-	-	-
Devizaárfolyamnyereség	22 821 eFt	852 087 EUR	601 204 USD	5 599 EUR
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	15 842 eFt	8 327 590 EUR	5 963 821 USD	-
Értékpapírok kamata	4 170 eFt	-	-	-
Bankbetétek kamata	496 eFt	-	21 630 USD	-
Egyéb bevételek	1 581 eFt	21 103 EUR	10 390 USD	-
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	1 581 eFt	21 101 EUR	10 388 USD	-
Kerekítések bevétele	-	2 EUR	2 USD	-

Megnevezés	Ingyenvilág	EURÓ AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2018.01.01. – 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás			
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	75 280 eFt	3 666 147 EUR	2 390 537 USD	1 820 EUR
Bankközi betétek kamatráfordítása	136 eFt	19 408 EUR	-	613 EUR
Értékpapírok árfolyam különbözete	20 659 eFt	-	-	-
Lezárt pozíciók árfolyamvesztesége	35 942 eFt	-	-	-
Deviza árfolyam veszteség	18 543 eFt	994 401 EUR	630 306 USD	1 207 EUR
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	-	2 652 338 EUR	1 760 231 USD	-
Egyéb ráfordítás	327 eFt	2540 EUR	1 437 USD	64 EUR
Különadó	327 eFt	2 539 EUR	1 435 USD	64 EUR
Kerekítések ráfordítása	-	1 EUR	2 USD	-
Működési költségek összesen	9 293 eFt	1 025 029 EUR	317 646 USD	5 070 EUR
Alapkezelői díj	5 224 eFt	886 863 EUR	271 443 USD	940 EUR
Letétkezelői és Értékelői díj	871 eFt	-	-	-
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762 eFt	-	-	-
Könyvvizsgálói díj	1 153 eFt	-	-	-
Bankköltség	167 eFt	345 EUR	407 USD	57 EUR
Felügyeleti díj	435 eFt	44 446 EUR	13 547 USD	40 EUR
Közzétételi díj	40 eFt	-	-	-
Értékpapír ügyletek költsége	641 eFt	-	-	-
Egyéb díjak	-	93 375 EUR	32 249 USD	4 033 EUR

VI. Fordulónapot követő lényeges események

A fordulónapot követően olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná a jelen üzleti jelentésben szerepelő alapok esetében.

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 deviza árfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek.. Hitel felvételből és folyósításból eredő kockázatokat az Alapok nem vállalnak. A likvid eszközök szintjét is - a hozam maximalizálására törekvő politika miatt - a lehető legalacsonyabb szinten tartják alacsony kockázatú eszközökben és bankbetétekben.

VIII. Az Alapok tervei, jövőbeni kilátások

Az Alapok portfólióiban – befektetési politikának megfelelően – szereplő hazai eszköz esetében továbbra is a stabil, kiegyensúlyozott emelkedést várjuk, köszönhetően a rekord mértékű üresedési rátáknak a hazai kereskedelmi ingatlan piacon. Az egyre élénkebb befektetői kedv alapján pedig folyamatos piaci áremelkedésre lehet számítani az elkövetkezendő években.

A nemzetközi ingatlanpiaci kitétséget jelentő befektetési eszközök árfolyamát befolyásoló tényezők alapján szintén erősödést várunk a 2019-es év során. A globális ingatlanpiac a korábbi évek trendjeinek megfelelően felülteljesítheti az egyéb szektorokat. Maguk az ingatlanpiaci fundamentumok mind európai, mind amerikai tekintetben jól alakultak a megelőző években is, azonban a befektetői bizonytalanság és piaci volatilitás nem engedte minden esetben a szektor értékpapír piacán is érvényesülni ezeket a pozitív fejleményeket.

Budapest, 2019. február 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.