

# **OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja**

*Éves beszámoló*

*2019. december 31.*

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja befektetőinek

### ***Vélemény***

Elvégeztük az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (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 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 kérdések***

Az előző évi éves jelentést másik könyvvizsgáló auditálta. A 2019. március 28-án kiadott könyvvizsgálói jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

## ***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.

## ***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 közzétegye 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 Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

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

Budapest, 2020. április 30.



HITES ÉS HITELES KFT  
1026 Bp., Riadó u. 8.  
Adószám: 12263723-2-41

.....  
dr. Ládó Judit  
A Hites és Hiteles Kft. képviselőjeként  
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

Hites és Hiteles Kft.  
1026 Budapest, Riadó utca 8.  
Nyilvántartási szám: 000780

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510

# **OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA**

*Éves jelentés*

*2019. december 31.*

## Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása .....	2
I. Vagyongkimutatás .....	5
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma .....	5
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték .....	5
IV. A befektetési alap összetétele .....	6
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban .....	6
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről .....	6
VII. Származékos ügyletek .....	7
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők .....	7
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmasítás .....	8
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása .....	8
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása .....	8
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése .....	9
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek .....	10
XIV. Egyéb információk .....	10
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	11
XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések .....	13

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>
<b>Az Alap típusa, fajtája:</b>	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
<b>Az Alap üzleti éve:</b>	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
<b>Az Alapkezelő székhelye:</b>	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
<b>Az Alapkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>A Letétkezelő székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>A Letétkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>Forgalmazó székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>Forgalmazó cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó ügynöke:</b>	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Hites és Hiteles Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.</b>
<b>Könyvvizsgáló székhelye:</b>	1026 Budapest, Riadó u. 8.
<b>Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:</b>	01-09-660537
<b>Könyvvizsgáló felelős</b>	<b>Dr. Ladó Judit</b>
<b>Könyvvizsgáló neve:</b>	
<b>MKVK nyilvántartási száma:</b>	003510
<b>Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFA-val növelt nettó könyvvizsgálati díja</b>	<b>1.529 eFt.</b>
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
<b>Lajstromszám:</b>	1111-672
<b>Felügyeleti határozat száma:</b>	H-KE-III-167/2016
<b>Felügyeleti határozat kelte:</b>	2016.02.19.
<b>Az Alap futamideje:</b>	Az Alap futamideje határozatlan
<b>Befektetési jegyek előállítására:</b>	A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
<b>ISIN-kód</b>	HU0000716378
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
<b>Honlap:</b>	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

**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: 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 portfoliójában 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.

**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

	2018.12.28.	Megoszlás (%)	2019.12.31.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1 686 683	73,56	908 599	43,13
Banki egyenlegek	625 512	27,28	1 212 757	57,56
Egyéb eszközök	-15 573	-0,68	-10 727	-0,51
<b>Összes eszköz</b>	<b>2 296 622</b>	<b>100,16</b>	<b>2 110 629</b>	<b>100,18</b>
Kötelezettségek	3 735	0,16	3 739	0,18
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>2 292 887</b>	<b>100,00</b>	<b>2 106 890</b>	<b>100,00</b>

## 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
2019.12.31.	1 862 874 785	358 021 863	624 067 790	2 106 889 858	1,130988

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.12.31-én, forint/db	1,130988
--	----------

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	8,45%	0,00%	-8,45%
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	64,99%	43,13%	-21,86%
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	118.160
Egyéb bevételek:	2.060
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-6.796
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-1.132
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-31.813
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>80.479</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-290.319
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	29.703
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	80.479
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>-180.137</b>

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

	2017.12.29.	2018.12.28.	2019.12.31.
Nettó eszközérték	914 136 470	2 292 886 946	2 106 889 858
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,078643	1,076800	1,130988

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%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	5,03%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	275 000	331,26	321,63	-2 647,36	2020.03.18
EUR eladás	342 000	331,28	321,32	-3 407,62	2020.03.23
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-6 054,98</b>	

*adatok ezer forintban*

<b>SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Határidős ügyletek értékelési különbözete	3 166	-5 848
<b>Összesen</b>	<b>3 166</b>	<b>-5 848</b>

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

### 1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében a 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 vámbáború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

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

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 eszköztárolási 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 kamatlépcső 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 alá 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 kamatlépcső 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 ért 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 gyakorló kockázatok 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 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

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.	<b>ÖSSZESEN</b>		<b>1 645 284</b>	<b>41 041</b>	<b>0</b>	<b>-130</b>	<b>41 171</b>	<b>1 686 325</b>

2019. 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
2019.12.31.	Adventum MAGIS befektetési jegy)	300	97 690	9 015	0	1 467	7 548	106 705
2019.12.31.	Biggeorge 19. "A" befjegy	160 000	162 208	4 543	0	0	4 543	166 751
2019.12.31.	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	13 824	0	0	13 824	163 824
2019.12.31.	OTP PRIME IA BEFJEGY	386 000	413 006	44 534	0	0	44 534	457 540
2019.12.31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	4 317	0	0	4 317	15 343
2019.12.31.	<b>ÖSSZESEN</b>		<b>833 930</b>	<b>76 233</b>	<b>0</b>	<b>1 467</b>	<b>74 766</b>	<b>910 163</b>

### **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 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.

#### **Fordulónap utáni események bemutatása**

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

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

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 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:

<b>Dátum</b>	<b>Sorozat</b>	<b>Nettó eszközérték</b>	<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>
2019. 12. 31.	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	2,106,889,858 Ft	1.130988
2020. 04. 20.	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	2,143,254,103 Ft	1.146050

## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018.12.31.	Változás	2019.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>2 125 365</b>	<b>-262 596</b>	<b>1 862 769</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	113 035	-27 723	85 312
Értékelési különbözet	42 457	29 703	72 160
Eredménytartalék	21 306	-13 410	7 896
Tárgyévi eredmény	-13 410	93 889	80 479
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>163 388</b>	<b>82 459</b>	<b>245 847</b>
<b>Összesen</b>	<b>2 288 753</b>	<b>-180 137</b>	<b>2 108 616</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok ezer forintban

<b>ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	2018.12.31.	2019.12.31.
Határidős ügyletek elszámolt értékelési különbözete	3 166	-5 848
Értékpapírok értékelési különbözete	41 041	76 233
Pénzeszközök	-1 750	1 775
<b>Összesen</b>	<b>42 457</b>	<b>72 160</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

#### a/Szállítókkal szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Alapkezelési díj	1 716	1 600
Letétkezelői és értékelői díj	286	267
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	190	190
<b>Összesen</b>	<b>2 192</b>	<b>2 057</b>

#### b/Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	11 954	5 233
<b>Összesen</b>	<b>11 954</b>	<b>5 233</b>



#### 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*

	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Könyvvizsgálati díj	1 153	1 204
Felügyeleti díj	142	132
Különadó	99	46
<b>Összesen</b>	<b>1 394</b>	<b>1 382</b>

## XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2018.01.01. - 2018.12.31. Összes bevétel	2019.01.01. - 2019.12.31. Összes bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>69 909</b>	<b>118 160</b>
Értékpapírok árfolyam különbözete	26 580	102 056
Deviza árfolyam nyereség	22 821	4 427
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	15 842	7 386
Értékpapírok kamata	4 170	4 290
Bankbetétek kamata	496	1
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1 581</b>	<b>2 060</b>
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	1 581	2 060

Az Alapnál kimutatott bevételek megegyeznek a pénzügyileg realizált bevétellel.

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2018.01.01. - 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2019.01.01. - 2019.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>75 280</b>	<b>75 280</b>	<b>27 703</b>	<b>27 703</b>
Lezárt pozíciók árfolyamvesztése	35 942	35 942	23 852	23 852
Értékpapírok árfolyam különbözete	20 659	20 659	2 757	2 757
Deviza árfolyam veszteség	18 543	18 543	1 094	1 094
Bankbetétek negatív kamata	136	136	0	0
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>327</b>	<b>228</b>	<b>326</b>	<b>280</b>
Különadó	327	228	326	280
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>9 293</b>	<b>5 806</b>	<b>11 712</b>	<b>8 319</b>
Alapkezelői díj	5 224	3 508	6 796	5 196
Könyvvizsgálói díj	1 153	0	1 515	311
Letétkezelői és Értékelői díj	871	585	1 132	865
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762	572	762	572
Bankbetétek negatív kamata	0	0	519	519
Értékpapír ügyletek költsége	641	641	206	206
Felügyeleti díj	435	293	565	433
Bankköltség	167	167	185	185
Egyéb	40	40	32	32

### 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	2018.12.31.	2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,33%	99,59%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	162,67	291,24
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,59%	3,82%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2018.01.01. - 2018.12.31.	2019.01.01. - 2019.12.31.
<b>I.</b>	<b><i>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i></b>	<b>-47 043</b>	<b>69 320</b>
1.	Tárgyévi eredmény + - (kapott hozamok 19. sor nélkül)	-18 076	76 188
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet + -	13 795	35 192
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-5 921	99 299
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása + -	-12 859	-134 884
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-23 842	-6 856
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-140	-12
<b>II.</b>	<b><i>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i></b>	<b>-842 588</b>	<b>815 645</b>
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	-1 447 142	-482 164
18.	Értékpapírok eladása, beváltás +	599 888	1 293 518
19.	Kapott hozamok +	4 666	4 291
<b>III.</b>	<b><i>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i></b>	<b>1 355 858</b>	<b>-290 319</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	1 508 504	369 165
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-152 646	-659 484
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
<b>IV.</b>	<b><i>Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +</i></b>	<b>466 227</b>	<b>594 646</b>
	Pénzeszközök nyitó	150 325	616 552
	Pénzeszközök záró	616 552	1 211 198
	<i>Pénzeszközök állományváltozása</i>	466 227	594 646

## 6. Portfólió 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):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	2 106 889 858 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,130988 Ft/db
Darabszám:	1 862 874 785
Névérték:	1 Ft

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				INGATLANVILÁG	
				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>
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			17 640 448	0,84
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			1 582 379	0,08
I/2.2.	Bankköltség			0	0,00
I/2.3.	Felhüyeleti díj			131 864	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			6 054 982	0,29
I/2.5.	Különadó			47 062	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelési díj			263 726	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			1 523 975	0,07
I/2.8.	Befektetési jegy			7 846 452	0,37
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			190 008	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2 124 530 306</b>	<b>100,84</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			1 212 756 633	57,56
II/2.	Egyéb követelés			3 174 693	0,15
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
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			908 598 980	43,13
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" befegy	HUF	160 000 000	166 259 360	7,89
	OTP IKON Szórmaztatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	163 283 400	7,75
	OTP PRIME 1A 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
II/5	Aktív időbell elhatárolások			0	0,00

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

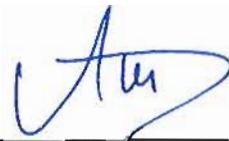
A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. december 30-án készül a 2019. december 23-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg 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, forintra pontosan.

Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató



Anda Árpád  
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt  
1026 Budapest, Rindó utca 11.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás



**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	2 301 127	2 123 136
10.	<b>I. Követelések</b>	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	1 686 325	910 163
16.	1. Értékpapírok	1 645 284	833 930
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	41 041	76 233
18.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19.	b) egyéb	41 041	76 233
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	614 802	1 212 973
21.	1. Pénzeszközök	616 552	1 211 198
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-1 750	1 775
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	3 166	-5 848
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 304 293</b>	<b>2 117 288</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

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

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>2 288 753</b>	<b>2 108 616</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>2 125 365</b>	<b>1 862 769</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 742 535	3 111 700
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-617 170	-1 248 931
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>163 388</b>	<b>245 847</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	113 035	85 312
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	42 457	72 160
35.	3. Előző év(ek) eredménye	21 306	7 896
36.	4. Üzleti év eredménye	-13 410	80 479
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>14 146</b>	<b>7 290</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	14 146	7 290
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 394</b>	<b>1 382</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 304 293</b>	<b>2 117 288</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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



### EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
		eFt	eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	69 909	118 160
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	75 280	27 703
3.	III. Egyéb bevételek	1 581	2 060
4.	IV. Működési költségek	9 293	11 712
5.	V. Egyéb ráfordítások	327	326
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-13 410</b>	<b>80 479</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó 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	Ingyenvilág	Euró AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2019.01.01. - 2019.12.31. Összes bevétel			
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>118 160 eFt</b>	<b>14 152 825 EUR</b>	<b>9 943 011 USD</b>	<b>328 523 EUR</b>
Értékpapírok árfolyamkülönbözete	102 056 eFt	261 525 EUR	397 684 USD	-
Devizaárfolyamnyereség	4 427 eFt	967 225 EUR	975 967 USD	28 903 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	3 905 EUR	153 USD	-
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	7 386 eFt	12 920 168 EUR	8 549 626 USD	299 620 EUR
Értékpapírok kamata	4 290 eFt	-	-	-
Bankbetétek kamata	1 eFt	2 EUR	19 581 USD	-
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 060 eFt</b>	<b>38 072 EUR</b>	<b>19 255 USD</b>	<b>-</b>
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	2 060 eFt	38 072 EUR	19 255 USD	-
Kerekítések bevétele	-	-	-	-

Megnevezés	Ingatlanvilág	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.**