

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

Éves beszámoló

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (az „Alap”) 2020. évi éves jelentésének I - XVI. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

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

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

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

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 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 Könyvvizsgálói 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 számvetési információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számvetési politika megfelelőségét és a vezetés által készített számvetési becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvetés alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számvetési információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számvetési 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 számvetési 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.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. április 26.

.....
dr. Ladó Judit

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

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510

OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

2020. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása	2
I. Vagyonkimutatás	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.....	7
VII. Származékos ügyletek	7
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	7
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	9
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	10
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	10
Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	10
XII.	10
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek	11
XIV. Egyéb információk	11
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	13
XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések	14

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	Hites és Hiteles Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 8.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-660537
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Ladó Judit
MKVK nyilvántartási száma:	003510
Az Alap 2020. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.602 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 piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

Az Alap képviseletére jogosult, az éves jelentést aláíró személyek

Anda Árpád

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

Dr. Varga-Földi Hajnalka

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Operatív Igazgató
Lakcíme: 1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47.

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: 2020. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2021. január 15.

1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra leköötött 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

	2019.12.31	Megoszlás (%)	2020.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	908,599	43.13	3,297,658	49.91
Banki egyenlegek	1,212,757	57.56	3,359,991	50.85
Egyéb eszközök	- 10,727	- 0.51	- 42,976	- 0.65
Összes eszköz	2,110,629	100.18	6,614,673	100.11
Kötelezettségek	3,739	0.18	7,410	0.11
Nettó eszközérték	2,106,890	100,00	6,607,263	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 VISSZAVÁLTOTT 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	1.000000
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
2020.12.31	5,609,095,321	4,073,277,167	304,010,037	6,607,263,296	1.177955

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.12.31-én, forint/db	1.177955
--	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2020.12.31.) eszközérték számítását 2020.12.30-án készítettük, 2020.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2019.12.31	2020.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	3,57%	3,57%
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	43,13%	46,33%	3,20%
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:

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Befektetésből származó jövedelem	118 160	27 039
Egyéb bevételek	2 060	1 596
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	- 6 796	-9 844
A Letétkezelőnek fizetett díjak	- 1 132	-1 313
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	- 31 813	-1 903
Nettó jövedelem	80 479	15 575
Felosztott és újra befektetett jövedelem	7 896	88 375
Tőkeszámla változásai	1 948 081	6 339 246
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	72 160	220 310
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	80 479	-18 444
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	2 108 616	6 629 487

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2018.12.28	2019.12.31	2020.12.31
Nettó eszközérték	2,292,886,946	2,106,889,858	6,607,263,296
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.076800	1.130988	1.177955

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%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4,15%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	342,000	368.27	360.5	-2,655.94	2021.12.17
EUR eladás	275,000	367.45	369.91	675.65	2021.10.15
USD eladás	800,000	297.14	293.93	-2,567.11	2021.02.12
ÖSSZESEN				-4,547.39	

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2019.12.31	2020.12.31
Határidős ügyletek értékelési különbözete	- 5,848	- 5,715
Összesen	- 5,848	- 5,715

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő 2020. márciusában a munkavállalók védelme, valamint az üzletmenet folytonosság biztosítása érdekében felülvizsgálta és aktualizálta az elektronikus aláírások rendjéről szóló szabályzatát és a vezető testületek döntési eljárásrendjét, továbbá kidolgozta az otthoni munkavégzés kereteit definiáló szabályzatot. Az Alapkezelő a távoli munkavégzés feltételeit biztosító telekommunikációs és informatikai eszközök beszerzéséről gondoskodott, a kormányzati intézkedéseknek megfelelően, az OTP

Bank iránymutatásával összhangban márciustól általános jelleggel otthoni munkavégzést rendelt el. Az Alapkezelő a telephelyén a biztonságos munkavégzéshez szükséges feltételeket biztosítja, belépés a cégjegyzésre jogosult, valamint az adminisztratív teendőket ellátó munkavállalói számára engedélyezett. A járvány első hullámának lecsengését követően lépcsőzetesen, a munkavállalók önkéntes tesztelése lehetőségének biztosítása mellett került az általános jelleggel elrendelt otthoni munkavégzés fokozatosan kivezetésre. Később azonban az aggasztó jelekre és a járvány esetleges második hulláma jelentette veszélyekre válaszul az Alapkezelő a kormányzati intézkedéseket megelőzve 2020. október 26. napjától ismételten általános jellegű otthoni munkavégzést rendelt el, mely állapotot a mérleg fordulónapját követően is fenntartott.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2020 elején tovább folytatódott a jó hangulat a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú víusról (COVID-19), mely Kínában szedi áldozatait, azonban az ezzel kapcsolatos hírek kezdetben negligálták a befektetők. A vírus azonban tovább tudott terjedni és pandémiává alakult.

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40 százalékot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénytőzsdéi indexek a márciusi mélypontjaikról akár 50 százalékot meghaladó mértékű emelkedést produkáltak nyár végéig. Szeptembertől az újra növekedő esetszámok állították kihívás elé az ellátórendszereket világszerte, mely következtében október végén 10 százalék körüli tőkepiaci korrekció ment végbe a nagyobb tőzsdéken. Ezt követően a pozitív vakcina hírek határozták meg a hangulatot, mely következtében új csúcsokat döntöttek a világ legjelentősebb tőzsdeindexei.

A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25 százalékos kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Ősszel volt az amerikai elnökválasztás is, mely kisebb bizonytalanságot okozott a tőkepiacokon az elhúzódó végső eredmény megállapításának következtében. Végül a republikánus Donald Trump helyett a demokrata Joe Biden lett az USA elnöke, mely várhatóan jelentős politikai irányváltást fog eredményezni.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020. július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az mínusz 0,50 százalékos szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 7,3 százalékos reál GDP csökkenést vár az euroövezetben 2020-ban, a következő két évben azonban 3,9 majd 4,2 százalékos visszapattanás prognosztizálható. A munkanélküliségi ráta elemzői várakozások szerint 2020-ban 8 százalékra emelkedik, 2021-ben 9,3 százalékra nő, majd 2022-ben csökkenésnek indul és 2023-ra 7,5 százalékra mérséklődik. A 2019-ben megválasztott EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 100 bázisponttal, 0,91 százalékra, a német 10 éves benchmark pedig 39 bázisponttal, mínusz 0,57 százalékra mérséklődött 2020-ban az előző év végéhez képest. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március

végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, mínusz 0,85 százalékos szintjéről év végére mintegy 28 bázisponttal emelkedett.

A Magyar Nemzeti Bank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forint nagy eladói nyomás nehezedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

Első körben a devizaswap-tendereken elfogadott mennyiséget csökkentette a jegybank, mellyel közvetetten emelte a bankközi kamatok mértékét. Miután ez a szigorító intézkedés nem állította meg a forint gyengülését, az MNB szimmetrikussá tette a kamatfolyosót az O/N fedezett hitel mértékének 0,90 százalékról 1,85 százalékra emelésével, ezzel tovább szigorítva a rövid oldali monetáris politikáján. Ennek következtében saját mozgásterét is megnövelte, mert az újonnan bevezetett egyhetes betét esetén a kamatfolyosó aljától (mínusz 0,05 százalék) a tetejéig (1,85 százalék) elfogadhatja a beérkezett betéti ajánlatokat a jegybank. Az intézkedéseknek köszönhetően áprilisban 1 százalék fölé emelkedtek a bankközi kamatok (BUBOR) az év eleji nulla közeli szintekről, majd május végére az alapkamat mértékére (0,90 százalék) mérséklődtek.

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15 százalékpontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60 százalékra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához. Ezt követően – kisebb nagyobb korrekciók mentén – október végéig forint gyengülő trend mutatkozott az EURHUF grafikonján, egészen a korábban tapasztalt 369-es szintekig. November elejétől a javuló nemzetközi piaci hangulatnak köszönhetően forinterősödés volt tapasztalható, így december végén 362,61-es árfolyamon zárt a magyar deviza az euró ellenében.

2020 első féléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1 százalék körüli szintre emelkedett, mely év végére 0,28-0,39 százalékra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama 42 bázisponttal, az 5 éves 19-cel, a 10 éves pedig 7 bázisponttal emelkedett év végére a tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,70; 1,36 valamint 2,08 százalékos hozamszintekre).

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2020. évre kifizetett javadalmazás	638,530
Teljes összegből a rögzített javadalom	537,734
Teljes összegből a változó javadalom	100,796
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	158,797
Létszám	41

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 3-as, mérsékelt 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

2019. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	ÉRTÉKELÉSI KÜL.	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy)	300	97 690	9 015	0	1 467	7 548	106 705
Biggeorge 19. "A" befjegy	160 000	162 208	4 543	0	0	4 543	166 751
OTP IKON Számzatott Alap I sorozat	150 000	150 000	13 824	0	0	13 824	163 824
OTP PRIME IA BEFJEGY	386 000	413 006	44 534	0	0	44 534	457 540
OTP PRIME Ingatlanbefek tetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	4 317	0	0	4 317	15 343
ÖSSZESEN		833 930	76 233	0	1 467	74 766	910 163

2020. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97 689	-	11 850	15 849	27 699	125 388
Biggeorge 19. "A" befegy	160 000	162 208	-	-	17 845	17 845	180 053
KBE US EQUITY	10	111 959	-	- 2 485	8 664	6 179	118 138
MORT US EQUITY	25	113 754	-	- 2 525	10 800	8 275	122 029
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	-	-	17 557	17 557	167 557
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	453 000	1 020 039	-	-	231	231	1 020 270
OTP PRIME IA BEFJEGY	1 226 000	1 411 845	-	-	137 404	137 404	1 549 249
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	-	-	10 138	10 138	21 164
ÖSSZESEN:	1 999 335	3 078 520	-	6 840	218 488	225 328	3 303 848

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2020. 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.

Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

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 megbecsülhetőek.

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

A 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 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.

Fordulónap utáni események bemutatása

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

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2020. 12. 31.	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	6 607 263 296 Ft	1,177955
2021. 03. 01.	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	7 357 006 065 Ft	1,187537

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019. december 31-ei egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2020. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	2 108 616	0	0		-18 444	6 629 487
I. Indulótőke	1 862 769	0	0	3 762 181	0	5 624 950
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 111 700	0	0	4 066 092	0	7 177 792
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 248 931	0	0	-303 911	0	-1 552 842
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	245 847	0	148 150	628 984	-18 444	1 004 537
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	85 312	0	0	628 984	0	714 296
2. Értékelési különbözlet tartaléka	72 160	0	148 150	0	0	220 310
3. Előző év(ek) eredménye	7 896	80 479	0	0	0	88 375
4. Üzleti év eredménye	80 479	-80 479	0	0	-18 444	-18 444

2. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Értékpapír	76 233	225 328
Pénzeszköz	1 775	697
Származékos ügyletek Ebből:	-5 848	-5 715
<i>Határidős ügylet</i>	-5 848	-5 715
Összesen	72 160	220 310

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

	2019.12.31	2020.12.31
Alapkezelési díj	1 600	4 154
Számviteli szolgáltatás díja	190	191
Letétkezelői és értékelői díj	267	693
Összesen	2 057	5 038

b/Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2019.12.31.	2020.12.31.
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	5 233	219 226
Összesen	5 233	219 226

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

	2019.12.31	2020.12.31
Könyvvizsgálati díj	1 204	1 602
Felügyeleti díj	132	481
Különadó	46	364
Összesen	1 382	2 447

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2019.01.01-2019.12.31		2020.01.01-2020.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	118 160	118 160	27 039	27 039
Értékpapírok árfolyamnyeresége	102 056	102 056	2 710	2 710
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	7 386	7 386	8 141	8 141
Deviza árfolyamnyereség	4 427	4 427	15 597	15 597
Értékpapírok kamata	4 290	4 290	590	590
Bankbetétek kamata	1	1	1	1
Egyéb bevételek összesen	2 060	2 060	1 596	1 596
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	1 581	1 581	1 596	1 596

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2019.01.01-2019.12.31		2020.01.01-2020.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	27 703	27 703	30 571	30 571
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	23 852	23 852	27 743	27 743
Értékpapírok árfolyamvesztése	2 757	2 757	0	0
Deviza árfolyamvesztés	1 094	1 094	2 828	2 828
Egyéb ráfordítás	326	280	590	226
Pénzügyi szervezetek különadója	326	280	590	226
Működési költségek összesen	11 712	8 319	15 919	8 798
Alapkezelői díj	6 796	5 196	9 844	5 690
Könyvvizsgálói díj	1 515	311	1 928	326
Letétkezelői és Értékelői díj	1 132	865	1 641	948
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762	572	762	571
Bankbetétek negatív kamata	519	519	356	356
Értékpapír ügyletek költsége	206	206	41	41
Felügyeleti díj	565	433	1 136	655
Bankköltség	185	185	177	177
Egyéb	32	32	34	34

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	Számítás módja	2019.12.31	2020.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,59%	96,69%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	291,24	30,60
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	3,82%	-0,28%

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2019.12.31- ével zárult év	2020.12.31- ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	69 320	199 004
1.	Tárgyévi eredmény	76 188	-19 036
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	35 192	149 095
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	99 299	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	-134 884	-149 094
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-6 856	216 974
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-12	1 065
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	815 645	-2 243 999
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-482 164	-2 244 591
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	1 293 518	0
19.	Kapott hozamok	4 291	592
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás	-290 319	4 391 165
20.	Befektetési jegy kibocsátás	369 165	4 066 092
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-659 484	325 073
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.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	594 646	2 346 170
	Pénzeszközök nyitó	616 552	1 211 198
	Pénzeszközök záró	1 211 198	3 557 368
	Pénzeszközök állományváltozása	594 646	2 346 170

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):	2020. december 31.
Nettó eszközérték:	6,607,263,296 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,177955 Ft/db
Darabszám:	5,609,095,321
Névérték:	1 Ft

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			114,234,086.00	1.73
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			114,234,086	1.73
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4,099,966	0.06
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			546,663	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0.00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			977,705	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			108,609,752	1.64
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			6,721,497,382	101.73
II/1.	Folyószámla, készpénz			3,359,990,676	50.85
II/2.	Egyéb követelés			63,848,318	0.97
II/2.1	Származtatott ügylet			-4,547,392	-0.07
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			66,583,465	1.01
II/2.3	Egyéb követelés			1,812,245	0.03
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	3,297,658,388	49.91
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			3,297,658,388	49.91
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		34,000	236,193,180	3.57

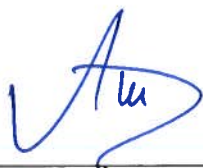
	KBE US EQUITY	USD	9,500	115,763,170	1.75
	MORT US EQUITY	USD	24,500	120,430,010	1.82
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		1,999,300,000	3,061,465,208	46.33
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300,000	124,907,234	1.89
	Biggeorge 19. "A" befjegy	HUF	160,000,000	179,787,360	2.72
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	167,332,650	2.53
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	453,000,000	1,019,961,210	15.44
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,226,000,000	1,548,363,214	23.43
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10,000,000	21,113,540	0.32
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 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2020. december 30-án készül a 2020. december 29-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. 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, 2021. március 1.



Anda Árpád
Ügyvezető, Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41



Dr. Varga-Földi Hajnalka
Operatív Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.12.31	2020.12.31
		eFt	eFt
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	B. Forgóeszközök	2 123 136	6 861 913
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	910 163	3 303 848
16.	1. Értékpapírok	833 930	3 078 520
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	76 233	225 328
18.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19.	b) egyéb	76 233	225 328
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	1 212 973	3 558 065
21.	1. Pénzeszközök	1 211 198	3 557 368
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	1 775	697
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-5 848	-5 715
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 117 288	6 856 198

Budapest, 2021. március 1.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.12.31 eFt
28.	E. Saját tőke	2 108 616	6 629 487
29.	I. Indulótőke	1 862 769	5 624 950
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 111 700	7 177 792
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 248 931	-1 552 842
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	245 847	1 004 537
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	85 312	714 296
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	72 160	220 310
35.	3. Előző év(ek) eredménye	7 896	88 375
36.	4. Üzleti év eredménye	80 479	-18 444
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	7 290	224 264
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 290	224 264
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 382	2 447
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 117 288	6 856 198

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01- 2020.12.31.
		eFt	eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	118 160	27 040
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	27 703	30 571
3.	III. Egyéb bevételek	2 060	1 596
4.	IV. Működési költségek	11 712	15 919
5.	V. Egyéb ráfordítások	326	590
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	80 479	-18 444

Budapest, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

**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

2020.01.01. - 2020.12.31.

2020. április 20.

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

2020 elején tovább folytatódott a jó hangulat a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú vírusról (COVID-19), mely Kínában szedi áldozatait, azonban az ezzel kapcsolatos híreket kezdetben negligálták a befektetők. A vírus azonban tovább tudott terjedni és pandémiává alakult.

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40 százalékot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénytársasági indexek a márciusi mélypontjaikról akár 50 százalékot meghaladó mértékű emelkedést produkáltak nyár végéig. Szeptembertől az újra növekedő esetszámok állították kihívás elé az ellátórendszereket világszerte, mely következtében október végén 10 százalék körüli tőkepiaci korrekció ment végbe a nagyobb tőzsdéken. Ezt követően a pozitív vakcina hírek határozták meg a hangulatot, mely következtében új csúcsokat döntöttek a világ legjelentősebb tőzsdeindexei.

A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25 százalékos kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Ősszel volt az amerikai elnökválasztás is, mely kisebb bizonytalanságot okozott a tőkepiacokon az elhúzódsó végső eredmény megállapításának következtében. Végül a republikánus Donald Trump helyett a demokrata Joe Biden lett az USA elnöke, mely várhatóan jelentős politikai irányváltást fog eredményezni.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020. július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az mínusz 0,50 százalékos szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 7,3 százalékos reál GDP csökkenést vár az euroövezetben 2020-ban, a következő két évben azonban 3,9 majd 4,2 százalékos visszapattanás prognosztizálható. A munkanélküliségi ráta elemzői várakozások szerint 2020-ban 8 százalékra emelkedik, 2021-ben 9,3 százalékra nő, majd 2022-ben csökkenésnek indul és 2023-ra 7,5 százalékra mérséklődik. A 2019-ben megválasztott EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 100 bázisponttal, 0,91 százalékra, a német 10 éves benchmark pedig 39 bázisponttal, mínusz 0,57 százalékra mérséklődött 2020-ban az előző év végéhez képest. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, mínusz 0,85 százalékos szintjéről év végére mintegy 28 bázisponttal emelkedett.

A Magyar Nemzeti Bank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forint nagy eladói nyomás nehezedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

Első körben a devizaswap-tendereken elfogadott mennyiséget csökkentette a jegybank, mellyel közvetetten emelte a bankközi kamatok mértékét. Miután ez a szigorító intézkedés nem állította meg a forint gyengülését, az MNB szimmetrikussá tette a kamatfolyosót az O/N fedezett hitel mértékének 0,90 százalékról 1,85 százalékra emelésével, ezzel tovább szigorítva a rövid oldali monetáris politikáján. Ennek következtében saját mozgásterét is megnövelte, mert az újonnan bevezetett egyhetes betét esetén a kamatfolyosó aljától (mínusz 0,05 százalék) a tetejéig (1,85 százalék) elfogadhatja a beérkezett betéti ajánlatokat a jegybank. Az intézkedéseknek köszönhetően áprilisban 1 százalék fölé emelkedtek a bankközi kamatok (BUBOR) az év eleji nulla közeli szintekről, majd május végére az alapkamat mértékére (0,90 százalék) mérséklődtek.

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15 százalékpontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60 százalékra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához. Ezt követően – kisebb nagyobb korrekciók mentén – október végéig forint gyengülő trend mutatkozott az EURHUF grafikonján, egészen a korábban tapasztalt 369-es szintekig. November elejétől a javuló nemzetközi piaci hangulatnak köszönhetően forinterősödés volt tapasztalható, így december végén 362,61-es árfolyamon zárt a magyar deviza az euró ellenében.

2020 első féléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1 százalék körüli szintre emelkedett, mely év végére 0,28-0,39 százalékra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama 42 bázisponttal, az 5 éves 19-cel, a 10 éves pedig 7 bázisponttal emelkedett év végére a tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,70; 1,36 valamint 2,08 százalékos hozamszintekre).

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

		OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja		
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK		6 607 263 296	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		114 234 086	1,73
I/1.	Hitelállomány		0	0
I/2.	Egyéb kötelezettségek		114 234 086	1,73
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		4 099 966	0,06
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt		546 663	0,01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt		0	0
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt		0	0
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt		0	0
I/2.6.	Reklám ktg. miatt		0	0
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		977 705	0,01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		108 609 752	1,64
I/3.	Céltartalékok		0	0

I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0
II.	KÖVETELÉSEK			6 721 497 382	101,73
II/1.	Folyószámla, készpénz			3 359 990 676	50,85
II/2.	Egyéb követelés			63 848 318	0,97
II/2.1	Származtatott ügylet			-4 547 392	-0,07
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			66 583 465	2021,01,01
II/2.3	Egyéb követelés			1 812 245	0,03
II/3	Lekötött betétek			0	0
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	3 297 658 388	49,91
II/4/1.	Állampapírok			0	0
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0
II/4/3.	Részcények			0	0
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0
II/4/5.	Befektetési jegyek			3 297 658 388	49,91
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		34	236 193 180	3,57

	KBE US EQUITY	USD	95	115 763 170	1,75
	MORT US EQUITY	USD	245	120 430 010	1,82
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		1 999 300 000	3 061 465 208	46,33
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300	124 907 234	1,89
	Biggeorge 19. "A" befjegy	HUF	160 000 000	179 787 360	2,72
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	167 332 650	2,53
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	453 000 000	1 019 961 210	15,44
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1 226 000 000	1 548 363 214	23,43
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10 000 000	21 113 540	0,32
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0

OTP Euró Ingatlan Alapha Fektető Alap						
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%		
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			238 713 632	100,00		
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			938 351	0,39	
I/1.	Hitelállomány			0	0,00	
I/2.	Egyéb kötelezettségek			938 351	0,39	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			295 660	0,12	
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			23 653	0,01	
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0,00	
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00	
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00	
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0,00	
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			28 018	0,01	
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			591 019	0,25	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00	
II.	ESZKÖZÖK			239 651 983	100,39	
II/1.	Folyószámla, készpénz			8 173 993	3,42	
II/2.	Egyéb követelés			6 198 803	2,60	
II/2.1	Származtatott ügylet			6 076 123	2,55	
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			122 680	0,05	
II/2.3	Egyéb követelés			0	0,00	
II/3	Lekötött betétek			0	0,00	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	Bank	Futamidő	0	0,00	

II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	225 279 187	94,37
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			225 279 187	94,37
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			225 279 187	94,37
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	36 392 738 675	225 279 187	94,37
II/4.6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

		OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK		93,467,981.62	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	368,617.16	0.39
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	368,617.16	0.39
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	115,664.84	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	9,253.20	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt	0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt	0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt	0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt	0.00	0.00

I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			10,868.67	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			232,830.45	0.25
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
II.	ESZKÖZÖK			93,836,599	100.39
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,623,672	2.81
II/2.	Egyéb követelés			1,451,540	1.55
II/2.1	Származtatott ügylet			-3,258,106.04	-3.49
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			57,713.11	0.06
II/2.3	Egyéb követelés			4,651,933.13	4.98
II/3	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	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	89,761,386	96.03
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			89,761,386	96.03
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			89,761,386	96.03
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	11,837,051,859	89,761,386	96.03
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

		OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap			
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			29,182,450	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			1,009,739.41	3.46
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1,009,739.41	3.46
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			31,228.41	0.11
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			2,498.27	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			3,914.84	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			972,097.89	3.33
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
II.	ESZKÖZÖK			30,192,190	103.46
II/1.	Folyószámla, készpénz			12,482,815	42.78
II/2.	Egyéb követelés			1,495,992	5.13
II/2.1.	Származtatott ügylet			618,334	2.12
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			877,659	3.01
II/2.3.	Egyéb követelés			0	0.00
II/3.	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	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	16,213,383	55.56
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	0.00
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			16,213,383	55.56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			16,213,383	55.56
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	4,669,500,000	16,213,383	55.56
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	93 467 981,62 USD	0,45%	81 836 526	1,142130 USD/db
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	238 713 632,40 EUR	-0,71%	227 856 973	1,047647 EUR/db
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	6 607 263 296 HUF	4,15%	5 609 095 321	1,177955 HUF/db
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	29 182 450,09 EUR	4,11%	26 839 692	1,087287 EUR/db

V. Az Alapok magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Megnevezés	Ingyenvilág	Euró AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2020.01.01. - 2020.12.31. Összes bevétel			
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	27 039 eFt	19 130 759 EUR	11 378 405 USD	796 959 EUR
Értékpapírok árfolyamkülönbözete	2 710 eFt	1 203 980 EUR	1 672 804 USD	-
Devizaárfolyamnyereség	4 427 eFt	3 772 743 EUR	1 007 759 USD	74 682 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	6 843 EUR	7 706 USD	-
Lezárt pozíciók árfolyamnyeresége	8 141 eFt	14 147 193 EUR	8 683 426 USD	722 277 EUR
Értékpapírok kamata	590 eFt	-	-	-
Bankbetétek kamata	1 eFt	1 EUR	6 710 USD	-
Egyéb bevételek	1 596 eFt	62 009 EUR	50 753 USD	-
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	1 596 eFt	62 009 EUR	50 749 USD	-
Kerekítések bevétele	-	-	4 USD	-

Megnevezés	Ingtatlanvilág	EURÓ AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2020.01.01. – 2020.12.31. Összes költség, ráfordítás			
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	30 571 eFt	8 173 597 EUR	7 766 928 USD	316 721 EUR
Bankközi betétek kamatráfordítása	-	-	-	-
Értékpapírok árfolyam különbözete	-	1 510 323 EUR	1 767 170 USD	-
Lezárt pozíciók árfolyamvesztesége	27 743 eFt	-	-	-
Deviza árfolyam veszteség	2 828 eFt	665 938 EUR	1 503 801 USD	110 413 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	6 842 EUR	3 663 USD	206 308 EUR
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	-	5 990 369 EUR	4 492 295 USD	-
Egyéb ráfordítás	590 eFt	4 241 EUR	2 050 USD	1 748 EUR
Különadó	590 eFt	4 241 EUR	2 050 USD	1 748 EUR
Kerekítések ráfordítása	-	-	-	-
Működési költségek összesen	15 919 eFt	1 454 329 EUR	554 947 USD	131 720 EUR
Alapkezelői díj	9 844 eFt	1 197 068 EUR	466 106 USD	90 586 EUR
Letétkezelői és Értékelői díj	1 641 eFt	-	-	-
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762 eFt	-	-	-
Könyvvizsgálói díj	1 928 eFt	-	-	-
Bankköltség	533 eFt	331 EUR	379 USD	331 EUR
Felügyeleti díj	1 136 eFt	90 400 EUR	31 858 USD	6 138 EUR
Közzétételi díj	-	-	-	-
Értékpapír ügyletek költsége	41 eFt	-	-	-
Egyéb díjak	34 eFt	166 530 EUR	56 604 USD	34 665 EUR

VI. Fordulónapot követő lényeges események

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 megbecsülhetőek.

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, 2021. március 1.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.