

**OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2018. január 1 – 2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap (az „Alap”) 2018. évi éves jelentésének I - XIV. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

## ***Egyéb információk***

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

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

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényegesen 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 lényegesen 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 közzétegy-e 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 lényegesen 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 lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Felsőlajos, 2019. március 28.



Dr. Hegedűs Mihály

A HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.  
képviselőjeként  
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

HK Adócontroll  
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.  
6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.

HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.  
6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.  
Nyilvántartási szám: 002125

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 006219

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

**OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap**

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**ÉVES JELENTÉS**

**2018.01.01. - 2018.12.31.**

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

## **Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 5.334USD.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1111-705
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód

HU000717814

**Befektetési jegyek  
szabályozott piacra történő  
bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei:**

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

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

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád József**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

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

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

PM nyilvántartási szám: 177289



## **1. A számviteli politika fő vonásai**

### **1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség**

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

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

Az Alap könyveit dollárban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

### **1.2. Értékelési módszerek**

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

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

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

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

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

Az Alap 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, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív



előjellel jelenik meg.

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

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

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

## I. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

	2017.12.29.	Megoszlás (%)	2018.12.28.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	31 494 635	96,73	69 538 124	95,36
Banki egyenlegek	1 430 638	4,39	332 018	0,46
Egyéb eszközök	- 323 963	-0,99	3 149 546	4,32
<b>Összes eszköz</b>	<b>32 601 310</b>	<b>100,13</b>	<b>73 019 688</b>	<b>100,14</b>
Kötelezettségek	41 687	0,13	100 028	0,14
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>32 559 623</b>	<b>100,00</b>	<b>72 919 660</b>	<b>100,00</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

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

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2018.12.28-án, USD/db	1,090754
---	----------

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

#### IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2017.12.31.	2018.12.31.	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	96,61%	95,23%	-1,43%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

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

#### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

*adatok USD-ben*

Befektetésből származó jövedelem	6.586.655
Egyéb bevételek:	10.390
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-271.443
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-27.144
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-2.411.033
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>3.887.425</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	38.003.184
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-1.752.010
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	3.887.425
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>40.138.599</b>

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

	2016.12.30.	2017.12.29.	2018.12.28.
Nettó eszközérték	9 898 393	32 559 623	72 919 660
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,002901	1,043809	1,090754

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.) <i>nem évesített</i>	0,29%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Eszközérték	Termék	Lejárat
VÉTEL	2 688 000	1,001168	273,6500	73 122	USD	2019. 01. 14.
VÉTEL	4 400 000	1,001168	279,1400	33 924	USD	2019. 01. 14.
VÉTEL	2 400 000	1,001887	276,4000	40 133	USD	2019. 01. 24.
VÉTEL	16 536 438	1,002157	277,7100	195 165	USD	2019. 01. 28.
VÉTEL	2 813 000	1,000519	277,2200	42 687	USD	2019. 01. 04.
VÉTEL	16 418 304	1,001954	272,4700	502 544	USD	2019. 01. 25.
VÉTEL	1 910 000	1,000844	280,7200	4 629	USD	2019. 01. 09.
VÉTEL	1 254 000	1,001752	277,5200	16 151	USD	2019. 01. 22.
VÉTEL	2 415 000	1,001954	280,8100	2 407	USD	2019. 01. 25.
VÉTEL	810 000	1,002291	282,6000	-4 613	USD	2019. 01. 30.
VÉTEL	2 014 000	1,000714	284,2900	-20 387	USD	2019. 01. 07.
VÉTEL	3 410 000	1,001168	279,4100	23 022	USD	2019. 01. 14.
VÉTEL	2 068 000	1,002157	280,9300	763	USD	2019. 01. 28.
VÉTEL	5 000 000	1,000714	283,8400	-42 623	USD	2019. 01. 07.
VÉTEL	1 661 000	1,000908	283,6500	-13 362	USD	2019. 01. 10.
VÉTEL	5 167 000	1,000973	283,3300	-36 029	USD	2019. 01. 11.
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>817 533</b>		

adatok USD-ben

<b>SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Határidős ügyletek	-323 963	671 311
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>-323 963</b>	<b>671 311</b>

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

### 1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2018-as év során két új alappal is bővítette termékpalettáját. 2018. júniusában indult el az OTP IKON Származtatott Alap



forgalmazás, mely értékpapír alap befektetési politikája szerint abszolút hozamú stratégiát követve minden piaci körülmények között pozitív hozam elérését kívánja intézményi befektetőinek biztosítani. Emellett az Alapkezelő a 2017-es évben indított OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapjához létrehozott egy euróban denominált termékvariánst, amely a magasabb kockázatvállalási képességgel és hosszabb tervezett befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínál befektetési lehetőséget euróban.

Az Alapkezelő felügyeletét a négytagú felügyelőbizottság látja el.

Az Alapkezelő ügyvezetését 2018. szeptember 3. napjától nyolctagú igazgatóság látja el.

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

## **2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

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

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

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet.

A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

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

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

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
2018. évre kifizetett javadalmazás	530 274 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	402 170 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	128 104 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	152 953 eFt
Létszám	41 fő

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

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

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

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

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

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

## XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2017.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	3 893 590 859	28 806 906	0	0	3 056 739	3 056 739	31 863 645

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

*adatok USD-ben*

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

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

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

## XIV. Egyéb információk

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



## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

adatok USD-ben

Megnevezés	2017.12.31.	Változás	2018.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>31 447 700</b>	<b>35 685 906</b>	<b>67 133 606</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	518 413	2 317 278	2 835 691
Értékelési különbözet	2 732 776	-1 752 010	980 766
Eredménytartalék	16 423	-1 594 036	-1 577 613
Tárgyévi eredmény	-1 594 036	5 481 461	3 887 425
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>1 673 576</b>	<b>4 452 693</b>	<b>6 126 269</b>
<b>Összesen</b>	<b>33 121 276</b>	<b>40 138 599</b>	<b>73 259 875</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2017.12.31.	2018.12.31.
Értékpapír	3 056 739	305 905
Pénzeszköz	0	3 550
Származékos ügyletek	-323 963	671 311
<b>Összesen</b>	<b>2 732 776</b>	<b>980 766</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok USD-ben

	2017.12.31.	2018.12.31.
Befektetési jegy előleg	99 104	926 196
Alapkezelési díj	34 593	87 180
Letétkezelői díj	3 458	8 718
Számviteli pü-i szolg. díja	762	762
LEI kód díja	123	0
<b>Összesen</b>	<b>138 040</b>	<b>1 022 856</b>

#### 4. Passzív időbeli elhatárolások

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

*adatok USD-ben*

	2017.12.31	2018.12.31
Felügyeleti díj	1 704	4 303
Különadó	180	398
Könyvvizsgálati díj	5 505	4 115
<b>Összesen</b>	<b>7 389</b>	<b>8 816</b>

#### XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

##### 1. Az Alap bevételei

*adatok USD-ben*

Az Alap bevételei	2017.01.01.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>1 067 278</b>	<b>1 067 278</b>	<b>6 586 655</b>	<b>6 586 655</b>
Bankbetétek kamata	8 324	8 324	21 630	21 630
Deviza árfolyamnyereség	244 338	244 338	601 204	601 204
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	814 616	814 616	5 963 821	5 963 821
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>3 462</b>	<b>3 462</b>	<b>10 390</b>	<b>10 390</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	3 461	3 461	10 388	10 388
Kerekítések bevétele	1	1	2	2

## 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

Az Alap ráfordításai	2017.01.01.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>2 542 702</b>	<b>2 542 702</b>	<b>2 390 537</b>	<b>2 390 537</b>
Deviza árfolyamveszteség	192 415	192 415	630 306	630 306
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	2 350 287	2 350 287	1 760 231	1 760 231
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>439</b>	<b>259</b>	<b>1 437</b>	<b>1 039</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	439	259	1 435	1 037
Kerekítések ráfordítása	0	0	2	2
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>121 635</b>	<b>80 995</b>	<b>317 646</b>	<b>216 683</b>
Alapkezelői díj	98 542	59 606	271 443	174 782
Bankköltség	418	418	407	407
Felügyeleti díj	4 906	3 202	13 547	9 245
Egyéb	17 769	17 769	32 249	32 249

## 3. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárat.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

## 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2017.12.31.	2018.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,56%	98,61%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	243,3410	71,9751
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-4,81%	5,31%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-1 694 450</b>	<b>4 752 039</b>
1 Tárgyévi eredmény	-1 602 360	3 865 795
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-3 032 395	-2 750 834
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	3 032 396	-2 750 834
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-95 844	884 817
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 755	1 427
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-18 761 375</b>	<b>-40 588 138</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-18 769 699	-40 609 767
18 Értékpapírok eladása, beváltás	0	0
19 Kapott hozamok	8 324	21 629
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>21 986 632</b>	<b>38 003 184</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	22 237 553	38 060 766
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-250 921	-57 582
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 Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>1 530 807</b>	<b>2 167 085</b>
Pénzeszközök nyitó	196 216	1 727 023
Pénzeszközök záró	1 727 023	3 894 108
Pénzeszközök állományváltozása	1 530 807	2 167 085

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	72.919.659,84 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,090754 USD/db
Darabszám:	66.852.544
Névérték:	1 USD/db

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok USD-ben

				ÖSSZEG/ÉRTEK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>72 919 660</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>1 560 455,23</b>	<b>2,14</b>
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1 560 455,23	2,14
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			83 172,49	0,11
I/2.2.	Bankktg			0,00	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			4 158,61	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			0,00	0,00
I/2.5.	Különadó			377,56	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			8 317,27	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			3 267,05	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			1 460 427,45	2,00
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			734,80	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>74 480 115</b>	<b>102,14</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			3 735 857	5,12
II/2.	Egyéb követelés			1 206 134	1,65
II/2.1	Származékos ügylet			817 532,72	1,12
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			388 601,27	0,53
II/2.3	Egyéb követelés			0	0,00
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	69 538 124	95,36
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00

II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			69 538 124,45	95,36
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0,00	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			69 538 124,45	95,36
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	8 982 051 859	69 538 124,45	95,36
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

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

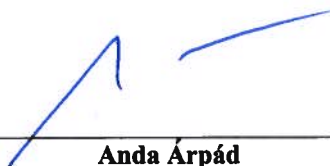
A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2018. december 27-én készül a 2018. december 21-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg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

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

Budapest, 2019. február 28.



**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató



**Anda Árpád**  
Háttérműveleti Igazgató

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

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás**



OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. USD	2018.12.31. USD
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	<b>I. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>33 590 668</b>	<b>73 620 236</b>
10	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>31 863 645</b>	<b>69 722 578</b>
16	1. Értékpapírok	28 806 906	69 416 673
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3 056 739	305 905
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	3 056 739	305 905
20	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>1 727 023</b>	<b>3 897 658</b>
21	1. Pénzeszközök	1 727 023	3 894 108
22	2. Vahuta, devizabetét értékelési különbözete	0	3 550
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-323 963</b>	<b>671 311</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>33 266 705</b>	<b>74 291 547</b>

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap**

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. USD	2018.12.31. USD
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>33 121 276</b>	<b>73 259 875</b>
29	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	<b>31 447 700</b>	<b>67 133 606</b>
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32 215 033	70 275 799
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-767 333	-3 142 193
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>1 673 576</b>	<b>6 126 269</b>
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	518 413	2 835 691
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	2 732 776	980 766
35	3. Előző év(ek) eredménye	16 423	-1 577 613
36	4. Üzleti év eredménye	-1 594 036	3 887 425
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>138 040</b>	<b>1 022 856</b>
39	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
40	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>138 040</b>	<b>1 022 856</b>
41	<b>III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>7 389</b>	<b>8 816</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>33 266 705</b>	<b>74 291 547</b>

Budapest, 2019. február 28.

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

## OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016

### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01. - 2017.12.31.	2018.01.01. - 2018.12.31.
		USD	USD
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 067 278	6 586 655
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 542 702	2 390 537
3	III. Egyéb bevételek	3 462	10 390
4	IV. Működési költségek	121 635	317 646
5	V. Egyéb ráfordítások	439	1 437
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-1 594 036</b>	<b>3 887 425</b>

Budapest, 2019. február 28.

  
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**

**2018.01.01. - 2018.12.31.**

2018. február 28.

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

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

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

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

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

## II. Az alapok főbb adatai

Befektetési alap megnevezése	ISIN azonosító	Futamidő kezdete	Jegyzés eredménye	Nyilvántartási száma	Nyilvántartásba vétel határozat száma
<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

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

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



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

				EURÓ INGATLAN AFA	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>214 971 300</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>32 687 858,21</b>	<b>15,21</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>32 687 858</b>	<b>15,21</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			246 795	0,11
I/2.2.	Bankktg			0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			12 340	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			29 106 513	13,54
I/2.5.	Különadó			590	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			24 679	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			3 014	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			3 293 297	1,53
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			630	0,00
<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>247 659 159</b>	<b>115,21</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>7 909 579</b>	<b>3,68</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>30 440 830</b>	<b>14,16</b>
II/2.1	Származékos ügylet			27 980 231	13,02
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			1 546 600	0,72
II/2.3	Egyéb követelés			914 000	0,43
<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>209 308 750</b>	<b>97,37</b>
II/4.1.	Allampapírok			0	0,00
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4.1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00

II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			209 308 750	97,37
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			209 308 750	97,37
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	30 896 738 675	209 308 750	97,37
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

		PRIME EURÓ INGATLAN AFA			
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%	
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>		<b>2 425 847</b>	<b>100,00</b>	
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>217 916,01</b>	<b>8,98</b>	
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>	
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>		<b>217 916,01</b>	<b>8,98</b>	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		806,87	0,03	
I/2.2.	Bankktg		0,00	0,00	
I/2.3.	Felügyeleti díj		40,36	0,00	
I/2.4.	Származtatott ügylet		7 786,97	0,32	
I/2.5.	Különadó		60,60	0,00	
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj		80,66	0,00	
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj		4 125,87	0,17	
I/2.8.	Befektetési jegy		204 830,00	8,44	
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek		184,68	0,01	
<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>2 643 763</b>	<b>108,98</b>	
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>		<b>304 218</b>	<b>12,54</b>	
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>		<b>169 829</b>	<b>7,00</b>	
II/2.1	Származtatott ügylet		0	0,00	
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás		169 829	7,00	
II/2.3	Egyéb követelés		0	0,00	
<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>2 169 715</b>	<b>89,44</b>
II/4.1.	Allampapírok		0	0,00	
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény		0	0,00	
II/4.1/2.	Kincstárjegy		0	0,00	
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír		0	0,00	
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok		0	0,00	
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0	0,00	
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0,00	

II/4/2/.	Külföldi kötvények			0	0,00
				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			2 169 715	89,44
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			2 169 715	89,44
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	632 700 000	2 169 715	89,44
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

#### IV. Alapok hozama

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

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

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

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



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

## VI. Fordulónapot követő lényeges események

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

## **VII. Kockázatkezelés**

Az Alapok kockázatkezelési politikája megfelel mind a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv), illetőleg az EU ABAK-rendelet által meghatározottaknak. Befektetési politikájukból adódó kockázatok, illetőleg az alapokban maximálisan alkalmazható tőkeáttétel tekintetében az egyes alapok Kezelési szabályzata az irányadó. Ezekben kerülnek meghatározásra az Alapok által tartható főbb eszköztípusok, együttesen azok maximált befektetési korlátaival. Az alapkezelő által befektetett eszközök jellemzően hazai és csekély hányadban külföldi, nagy nemzetközi minősítő cégek által kockázatilag értékelt, jellemzően az ország sovereign besorolásához közeli rating kategóriájú értékpapírok. Az esetenként felmerülő deviza árfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek.. Hitel felvételből és folyósításból eredő kockázatokat az Alapok nem vállalnak. A likvid eszközök szintjét is - a hozam maximalizálására törekvő politika miatt - a lehető legalacsonyabb szinten tartják alacsony kockázatú eszközökben és bankbetétekben.

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

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

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

Budapest, 2019. február 28.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**