

**OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2018. január 1 – 2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Euró 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 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 kontrollérről, 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 számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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 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 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 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 számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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 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 Adócontrol  
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft  
6055 Felsőlajos, Hársfa utca 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: KE-III-766/2016.

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

Cégjegyzék száma

**OTP Euro 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 Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
<b>Az Alap rövid neve:</b>	OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
<b>Az Alap típusa, fajtája:</b>	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
<b>Az Alap üzleti éve:</b>	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
<b>Az Alapkezelő székhelye:</b>	1012 Budapest, Riadó u. 1-3.
<b>Az Alapkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>A Letétkezelő székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>A Letétkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt.
<b>Forgalmazó székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>Forgalmazó cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó ügynöke:</b>	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.</b>
<b>Könyvvizsgáló székhelye:</b>	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
<b>Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:</b>	03-09-109816
<b>Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve:</b>	dr. Hegedűs Mihály
<b>MKVK nyilvántartási száma:</b>	006219
<b>Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 4.572 EUR.</b>	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
<b>Lajstromszám:</b>	1111-704
<b>Felügyeleti határozat száma:</b>	H-KE-III-766/2016
<b>Felügyeleti határozat kelte:</b>	2016.11.11.
<b>Az Alap futamideje:</b>	Az Alap futamideje határozatlan
<b>Befektetési jegyek előállítás:</b>	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
<b>ISIN-kód</b>	<b>HU0000717806</b>

**Befektetési jegyek szabályozott  
piacra történő bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a  
Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei:**

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

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

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád József**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

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

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

PM nyilvántartási szám:177289

## 1. A számviteli politika fő vonásai

### 1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

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

**Pénzeszközök:** látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt



értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

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

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

## I. Vagyonkimutatás

adatok EUR-ban

	2017.12.29.	Megoszlás (%)	2018.12.28.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	141 747 676	97,76	209 308 750	97,37
Banki egyenlegek	3 641 482	2,51	7 909 579	3,68
Egyéb eszközök	-192 523	-0,13	- 1 958 998	-0,91
<b>Összes eszköz</b>	<b>145 196 635</b>	<b>100,13</b>	<b>215 259 331</b>	<b>100,13</b>
Kötelezettségek	194 203	0,13	288 030	0,13
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>145 002 432</b>	<b>100,00</b>	<b>214 971 300</b>	<b>100,00</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

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

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2018.12.28-án, EUR/db	1,040785
---	----------

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	97,62%	97,24%	-0,39%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

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

#### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

*adatok EUR-ban*

Befektetésből származó jövedelem	9.089.677
Egyéb bevételek:	21.103
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-886.863
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-88.686
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-3.718.167
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>4.417.064</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	66.662.909
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-1.535.078
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	4.417.064
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>69.544.895</b>

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

	2016.12.30.	2017.12.29.	2018.12.28.
Nettó eszközérték	69 663 247	145 002 432	214 971 300
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,000782	1,021352	1,040785

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

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Eszközérték	Termék	Lejárat
VÉTEL	6 100 000	0,999634	324,4300	-46 474	EURO	2019. 01. 23.
VÉTEL	13 488 000	0,999620	323,8800	-79 530	EURO	2019. 01. 24.
VÉTEL	10 558 240	0,999526	324,5050	-81 755	EURO	2019. 01. 31.
VÉTEL	27 924 704	0,999916	323,8400	-169 441	EURO	2019. 01. 02.
VÉTEL	1 907 000	0,999377	325,7900	-22 095	EURO	2019. 02. 11.
VÉTEL	1 631 000	0,999790	325,5650	-18 432	EURO	2019. 01. 11.
VÉTEL	9 702 000	0,999734	325,0350	-93 126	EURO	2019. 01. 15.
VÉTEL	65 000 000	0,999706	323,7500	-362 585	EURO	2019. 01. 17.
VÉTEL	18 000 000	0,999692	322,4100	-25 217	EURO	2019. 01. 18.
VÉTEL	2 691 000	0,999648	322,8500	-7 328	EURO	2019. 01. 22.
VÉTEL	5 635 000	0,999607	323,9800	-34 900	EURO	2019. 01. 25.
VÉTEL	2 971 000	0,999566	322,9950	-9 188	EURO	2019. 01. 28.
VÉTEL	5 000 000	0,999539	324,2400	-34 667	EURO	2019. 01. 30.
VÉTEL	2 935 000	0,999748	321,3100	5 755	EURO	2019. 01. 14.
VÉTEL	3 482 000	0,999634	321,4300	5 927	EURO	2019. 01. 23.
VÉTEL	18 488 000	0,999846	323,4450	-88 198	EURO	2019. 01. 07.
VÉTEL	6 240 000	0,999804	323,7900	-36 195	EURO	2019. 01. 10.
VÉTEL	5 510 000	0,999790	323,2100	-21 954	EURO	2019. 01. 11.
VÉTEL	1 226 000	0,999648	322,6050	-2 406	EURO	2019. 01. 22.
VÉTEL	27 924 704	0,999648	322,6650	-59 997	EURO	2019. 01. 22.
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-1 181 809</b>		

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2017.12.31.	2018.12.31.
Határidős ügyletek	-192 523	-1 256 882
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>-192 523</b>	<b>-1 256 882</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

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEGY	20 832 265 675	138 102 776	-	-	4 169 964	4 169 964	142 272 740

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

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

## 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 befektetesként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

Megnevezés	2017.12.31.	Változás	2018.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>142 316 273</b>	<b>64 544 833</b>	<b>206 861 106</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	513 875	2 118 076	2 631 951
Értékelési különbözet	3 977 467	-1 535 078	2 442 389
Eredménytartalék	-3 401	-934 585	-937 986
Tárgyévi eredmény	-934 585	5 351 649	4 417 064
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>3 553 356</b>	<b>5 000 062</b>	<b>8 553 418</b>
<b>Összesen</b>	<b>145 869 629</b>	<b>69 544 895</b>	<b>215 414 524</b>

adatok EUR-ban

## 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

*adatok EUR-ban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2017.12.31.	2018.12.31.
Értékpapír	4 169 965	3 698 813
Pénzeszköz	26	458
Származékos ügyletek	-192 523	-1 256 882
<b>Összesen</b>	<b>3 977 467</b>	<b>2 442 389</b>

## 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

*adatok EUR-ban*

	2017.12.31.	2018.12.31.
Alapkezelési díj	171 787	258 586
Letétkezelői díj	17 179	25 224
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	1 270
LEI kód díja	102	0
Befektetési jegy előleg	906 419	2 344 165
<b>Összesen</b>	<b>1 096 122</b>	<b>2 629 245</b>

## 4. Passzív időbeli elhatárolások

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

*adatok EUR-ban*

	2017.12.31.	2018.12.31.
Felügyeleti díj	8 502	12 790
Különadó	490	610
Könyvvizsgálati díj	4 595	3 595
Letéti díj	0	314
<b>Összesen</b>	<b>13 587</b>	<b>17 309</b>



## XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

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 bevételei összesen</b>	<b>3 254 947</b>	<b>3 254 947</b>	<b>9 089 677</b>	<b>9 089 677</b>
Bankbetétek kamata	5	5	0	0
Deviza árfolyamnyereség	297 033	297 033	852 087	852 087
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	2 957 909	2 957 909	8 237 590	8 237 590
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>22 653</b>	<b>22 653</b>	<b>21 103</b>	<b>21 103</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	22 652	22 652	21 101	21 101
Kerekítések bevétele	1	1	2	2

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

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>3 549 222</b>	<b>3 549 222</b>	<b>3 666 147</b>	<b>3 666 147</b>
Belföldi bankoknál elhelyezett látraszóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	11 932	11 932	19 408	19 408
Deviza árfolyamvesztés	268 762	268 762	994 401	994 401
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	3 268 528	3 268 528	2 652 338	2 652 338
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 516</b>	<b>1 026</b>	<b>2 540</b>	<b>1 057</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 515	1 025	2 539	1 056
Kerekítések ráfordítása	1	1	1	1
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>661 447</b>	<b>463 242</b>	<b>1 025 029</b>	<b>727 160</b>
Alapkezelői díj	569 176	379 473	886 863	601 783
Bankköltség	369	369	345	345
Felügyeleti díj	28 383	19 881	44 446	31 656
Egyéb	63 519	63 519	93 375	93 376

### 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	99,24%	98,79%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	134,27	83,41
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,64%	2,05%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-2 023 646</b>	<b>4 265 908</b>
1 Tárgyévi eredmény	-934 590	4 417 064
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	3 881 506	-471 153
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	-3 881 506	-1 216 848
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-1 096 909	1 533 123
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	7 853	3 722
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-66 584 760</b>	<b>-67 768 652</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-66 584 765	-67 768 652
18 Értékpapírok eladása, beváltás	0	0
19 Kapott hozamok	5	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>72 327 428</b>	<b>66 662 909</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	76 220 886	76 109 319
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-3 893 458	-9 446 410
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>3 719 022</b>	<b>3 160 165</b>
Pénzeszközök nyitó	1 180 073	4 899 095
Pénzeszközök záró	4 899 095	8 059 260
Pénzeszközök állományváltozása	3 719 022	3 160 165

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-704
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	214.971.300,32 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,040785 EUR/db
Darabszám:	206.547.290
Névérték:	1 EUR/db

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

			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.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			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>

## 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, euró 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 Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MERLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. EUR	2018.12.31. EUR
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	<b>I. ERTEKPAPIROK</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>147 171 861</b>	<b>219 317 960</b>
10	<b>II. KÖVETÉLESEK</b>	<b>0</b>	<b>1 688 000</b>
11	1. Követelések	0	1 688 000
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértekre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	<b>III. ERTEKPAPIROK</b>	<b>142 272 740</b>	<b>209 570 241</b>
16	1. Értékpapírok	138 102 776	205 871 428
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	4 169 964	3 698 813
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	4 169 964	3 698 813
20	<b>IV. PENZESZKOZOK</b>	<b>4 899 121</b>	<b>8 059 719</b>
21	1. Pénzeszközök	4 899 095	8 059 261
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	26	458
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>-192 523</b>	<b>-1 256 882</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>146 979 338</b>	<b>218 061 078</b>

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap**

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

**"A" MERLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. EUR	2018.12.31. EUR
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>145 869 629</b>	<b>215 414 524</b>
29	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	<b>142 316 273</b>	<b>206 861 106</b>
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	146 776 803	222 886 122
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-4 460 530	-16 025 016
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>3 553 356</b>	<b>8 553 418</b>
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	513 875	2 631 951
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	3 977 467	2 442 389
35	3. Előző év(ek) eredménye	-3 401	-937 986
36	4. Üzleti év eredménye	-934 585	4 417 064
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1 096 122</b>	<b>2 629 245</b>
39	<b>I. HOSSZU LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
40	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 096 122</b>	<b>2 629 245</b>
41	<b>III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>13 587</b>	<b>17 309</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>146 979 338</b>	<b>218 061 078</b>

Budapest, 2019. február 28.

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



## OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.01.- 2017.12.31. EUR	2018.01.01.- 2018.12.31. EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	3 254 947	9 089 677
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 549 222	3 666 147
3	III. Egyéb bevételek	22 653	21 103
4	IV. Működési költségek	661 447	1 025 029
5	V. Egyéb ráfordítások	1 516	2 540
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-934 585</b>	<b>4 417 064</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/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>1 640 366</i>	<i>0,07</i>
I/2.2.	<i>Bankktg</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>136 693</i>	<i>0,01</i>
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>224 905 500</i>	<i>9,81</i>
I/2.5.	<i>Különadó</i>	<i>95 171</i>	<i>0,01</i>
I/2.6.	<i>Letétkezelői Értékelői díj</i>	<i>273 394</i>	<i>0,01</i>
I/2.7.	<i>Könyvvizsgálói díj</i>	<i>1 405 734</i>	<i>0,06</i>
I/2.8.	<i>Befektetési jegy</i>	<i>19 133 902</i>	<i>0,83</i>
I/2.9.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	<i>183 744</i>	<i>0,01</i>
<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	Ingyenvilág	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.**