

**OTP Prime Euró Ingatlan Alapba
Fektető Alap**

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megféleltünk 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 lényegesen 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 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 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizgálat 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 könyvvizgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2019. március 28.



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



dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapíralap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 4 572 EUR.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-771
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-527/2018.
Felügyeleti határozat kelte:	2018.11.20
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy Euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000721477
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 PRIME 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 euróban 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, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

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

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

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

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

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

	Induláskor	Megoszlás (%)	2018.12.28.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	0	0,00	2 169 715	89,44
Banki egyenlegek	918 610	100,00	304 218	12,54
Egyéb eszközök	0	0,00	-42 788	-1,76
Összes eszköz	918 610	100,00	2 431 146	100,22
Kötelezettségek	0	0,00	5 299	0,22
Nettó eszközérték	918 610	100,00	2 425 847	100,00

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 20-án indult 918 610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918 610 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
2018.11.20	918 610	918 610	0	918 610	1
2018.12.31	2 435 252	2 470 387	0	2 425 847	0,996138

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2018.12.28-án, EUR/db	0,996138
---	----------

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 eszköze vetítve, %		
	2018.11.20.	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	0,00%	89,25%	+89,25%
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	5.599
Egyéb bevételek:	0
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-940
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-94
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-5.920
Nettó jövedelem	-1.355
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	2 431 628
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-3 821
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-1 355
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	2 426 452

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről (Az Alap 2018. évben indult)

	2018.12.28.
Nettó eszközérték	2 425 847
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	0,996138

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.) <i>nem évesített</i>	-0,39%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Eszközérték	Termék	Lejárat
VÉTEL	1 641 000	0,999748	323,5000	-7 948	EURO	2019. 01. 14.
VÉTEL	523 500	0,999661	321,8700	161	EURO	2019. 01. 21.
ÖSSZESEN				-7 787		

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2018.12.31.
Határidős ügyletek	-10 326
Értékelési különbözet összesen	-10 326

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 termékpalettaját. 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 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 alacsonyabba süllyedtek vissza.

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2018. évre kifizetett javadalmazás	530 274 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	402 170 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	128 104 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló kifizetése	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.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BEFJEGY	632 700 000	2 166 164	0	5 725	777	6 502	2 172 666

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. 1,75%-a.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok EUR-ban

Megnevezés	2018.11.20.	Változás	2018.12.31.
Induló tőke változása	918 610	1 516 642	2 435 252
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	0	-3 624	-3 624
Értékelési különbözet	0	-3 821	-3 821
Eredménytartalék	0	0	0
Tárgyévi eredmény	0	-1 355	-1 355
Tőkenövekmény összesen	0	-8 800	-8 800
Összesen	918 610	1 507 842	2 426 452

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2018.12.31.
Értékpapír	6 502
Pénzeszköz	3
Származtatott ügyletek	-10 326
Összesen	-3 821

3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok EUR-ban

	2018.12.31.
Alapkezelési díj	940
Letétkezelői díj	94
LEI kód igénylés díja	127
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	211
Befektetési jegy forgalmazási előleg	170 000
Összesen	171 372

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

	2018.12.31.
Felügyeleti díj	40
Különadó	64
Könyvvizsgálati díj	3 600
Összesen	3 704

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2018.11.20.-2018.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	5 599	5 599
Deviza árfolyamnyereség	5 599	5 599

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2018.11.20.-2018.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	1 820	1 820
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	613	613
Deviza árfolyamvesztés	1 207	1 207
Egyéb ráfordítás	64	0
Pénzügyi szervezetek különadója	64	0
Működési költségek összesen	5 070	4 090
Alapkezelői díj	940	0
Bankköltség	57	57
Felügyeleti díj	40	0
Egyéb	4 033	4 033

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 2018.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2018.12.31-én nem voltak az Alapnál.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2018.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	93,27%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	15,2408
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,06%

5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	Jegyzés időszaka	2018.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	173 721
1. Tárgyévi eredmény	0	-1 355
2. Elszámolt amortizáció	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	0	6 502
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	0	-6 502
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	171 372
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	3 704
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-2 166 164
14. Ingatlanok beszerzése	0	0
15. Ingatlanok eladása	0	0
16. Befolyt bérleti díjak	0	0
17. Értékpapírok beszerzése	0	-2 166 164
18. Értékpapírok eladása, beváltása	0	0
19. Kapott hozamok	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	918 610	1 513 018
20. Befektetési jegy kibocsátás	918 610	1 516 642
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása	0	-3 624
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24. Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	918 610	-479 425
Pénzeszközök nyitó	0	918 610
Pénzeszközök záró	918 610	439 185
Pénzeszközök állományváltozása	918 610	-479 425

6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-771
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	2.425.846,59 EUR
Egy jegyre jutó NEE:	0,996138 EUR/db
Darabszám:	2.435.252
Névérték:	1 EUR/db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			2 425 847	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			217 916,01	8,98
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			217 916,01	8,98
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			806,87	0,03
I/2.2.	Bankktg			0,00	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			40,36	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet			7 786,97	0,32
I/2.5.	Különadó			60,60	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			80,66	0,00
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			4 125,87	0,17
I/2.8.	Befektetési jegy			204 830,00	8,44
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			184,68	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			2 643 763	108,98
II/1.	Folyószámla, készpénz			304 218	12,54
II/2.	Egyéb követelés			169 829	7,00
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			169 829	7,00
II/2.3	Egyéb követelés			0	0,00
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	2 169 715	89,44
II/4/1.	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			2 169 715	89,44
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			2 169 715	89,44
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	632 700 000	2 169 715	89,44
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

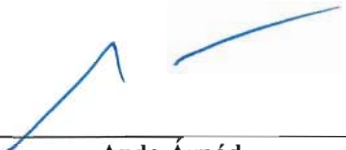
A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2018. december 27-én készül a 2018. december 21-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg 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 PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.11.20. Euro	2018.12.31. Euro
1	A. Befektetett eszközök	0	0
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	B. Forgóeszközök	918 610	2 611 854
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
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	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	2 172 666
16	1. Értékpapírok	0	2 166 164
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	6 502
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	0	6 502
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	918 610	439 188
21	1. Pénzeszközök	918 610	439 185
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	3
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	-10 326
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	918 610	2 601 528

Budapest, 2019. február 28.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.11.20. Euro	2018.12.31. Euro
28	E. Saját tőke	918 610	2 426 452
29	I. INDULÓ TŐKE	918 610	2 435 252
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	918 610	2 435 252
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	0	-8 800
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	-3 624
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	0	-3 821
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	0	-1 355
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	0	171 372
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	171 372
41	III. KÜLF. PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	0	3 704
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	918 610	2 601 528

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.11.20. - 2018.12.31. Euro
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5 599
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 820
3	III. Egyéb bevételek	0
4	IV. Működési költségek	5 070
5	V. Egyéb ráfordítások	64
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-1 355

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
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	HU0000716378	2016.02.19	215.000.000 db	1111-672	H-KE-III-167/2016.
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000717814	2016.11.15	3.788.836 db	1111-705	H-KE-III-767/2016.
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000717806	2016.11.15	32.119.067 db	1111-704	H-KE-III-766/2016.
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000721477	2018.11.21	918.610 db	1111-771	H-KE-III-527/2018.

III. Alapok összetétele

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

II/1.	Folyószámla, készpénz			625 511 918	27,28
II/2.	Egyéb követelés			228 466 774	9,97
II/2.1	Származtatott ügylet			221 015 087	9,64
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			7 401 535	0,33
II/2.3	Egyéb követelés			50 152	0,00
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	1 686 682 758	73,56
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények		0	0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			1 686 682 758	73,56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		14 150	194 065 450	8,46
	iShares US Home Construction ETF	USD	3 500	28 724 464	1,25
	SPDR S&P Homebuilders ETF	USD	1 450	12 839 404	0,56
	Vanguard Global ex-US Real Estate ETF	USD	6 700	100 123 583	4,37
	Vanguard REIT ETF	USD	2 500	52 377 999	2,28
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		955 136 408	1 492 617 308	65,10
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	163 342 800	7,12
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	409 136 408	892 092 480	38,91
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	386 000 000	426 048 658	18,58
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10 000 000	11 133 370	0,49
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

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

				EURÓ INGATLAN AFA	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			214 971 300	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			32 687 858,21	15,21
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			32 687 858	15,21
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			246 795	0,11
I/2.2.	Bankktg			0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			12 340	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet			29 106 513	13,54
I/2.5.	Különadó			590	0,00
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj			24 679	0,01
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj			3 014	0,00
I/2.8.	Befektetési jegy			3 293 297	1,53
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek			630	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			247 659 159	115,21
II/1.	Folyószámla, készpénz			7 909 579	3,68
II/2.	Egyéb követelés			30 440 830	14,16
II/2.1	Származékos ügylet			27 980 231	13,02
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			1 546 600	0,72
II/2.3	Egyéb követelés			914 000	0,43
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	209 308 750	97,37
II/4.1.	Allampapírok			0	0,00
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4.1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00

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

		PRIME EURÓ INGATLAN AFA			
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%	
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK		2 425 847	100,00	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		217 916,01	8,98	
I/1.	Hitelállomány		0	0,00	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		217 916,01	8,98	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		806,87	0,03	
I/2.2.	Bankktg		0,00	0,00	
I/2.3.	Felügyeleti díj		40,36	0,00	
I/2.4.	Származtatott ügylet		7 786,97	0,32	
I/2.5.	Különadó		60,60	0,00	
I/2.6.	Letétkezelői Értékelői díj		80,66	0,00	
I/2.7.	Könyvvizsgálói díj		4 125,87	0,17	
I/2.8.	Befektetési jegy		204 830,00	8,44	
I/2.9.	Egyéb kötelezettségek		184,68	0,01	
I/3.	Céltartalékok		0	0,00	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	0,00	
II.	KÖVETELÉSEK		2 643 763	108,98	
II/1.	Folyószámla, készpénz		304 218	12,54	
II/2.	Egyéb követelés		169 829	7,00	
II/2.1	Származtatott ügylet		0	0,00	
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás		169 829	7,00	
II/2.3	Egyéb követelés		0	0,00	
II/3	Lekötött betétek		0	0,00	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		0	0,00	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		0	0,00	
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	2 169 715	89,44
II/4.1.	Allampapírok		0	0,00	
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény		0	0,00	
II/4.1/2.	Kincstárjegy		0	0,00	
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír		0	0,00	
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok		0	0,00	
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0	0,00	
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0,00	

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

IV. Alapok hozama

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

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

V. Az Alapok magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

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

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

VI. Fordulónapot követő lényeges események

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