

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves beszámoló*

*2020. 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”) 2020. évi éves jelentésének I - XVI. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

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

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „*Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)*” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett 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 felelősége az éves jelentésben közölt számviteli információkért***

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## ***A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősége***

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

Továbbá:

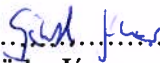
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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.

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

Budapest, 2021. március 26.



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



.....  
Görbe János  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007308

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2020. december 31.*

## Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
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
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Görbe János
MKVK nyilvántartási száma:	007308
Az Alap 2020. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt nettó könyvvizsgálati díja 4 791,71 EUR.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
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 előállítása:	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 képviselőire jogosult, az éves jelentést 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: 2020. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2021. január 15.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (3) bekezdésével összhangban éves jelentést készít.

### 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.



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

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

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

## I. Vagyonkimutatás

adatok EUR-ban

	2019.12.31	Megoszlás (%)	2020.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	8,221,241.55	85.07	16,213,382.62	55.56
Banki egyenlegek	2,179,832.33	22.56	12,482,814.60	42.78
Egyéb eszközök	314,664.05	3.26	618,333.72	2.12
<b>Összes eszköz</b>	<b>10,715,737.93</b>	<b>110.88</b>	<b>29,314,530.94</b>	<b>100.45</b>
Kötelezettségek	1,051,391.00	10.88	132,080.85	0.45
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>9,664,346.93</b>	<b>100.00</b>	<b>29,182,450.09</b>	<b>100.00</b>

## 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 VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2018.11.21	918,610	918,610		918,610.00	1
2018.12.31	2,435,252	2,470,387		2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,253,888	7,336,677		9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	26,839,692	17,993,552	171,304	29,182,450.09	1.087287

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.12.31-én, EUR/db	1,087287
---	----------

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

## IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2019.12.31	2020.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.00%	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	85.07%	55.56%	-29.51%
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	796 959
Egyéb bevételek:	18 100
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-90 586
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-9 059
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-350 544
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>364 870</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	18 558 217
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	321 912
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	364 870
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>19 244 999</b>

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

	2018.12.28	2019.12.31	2020.12.31
Nettó eszközérték	2,425,846.59	9,664,346.93	29,182,450.09
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	0.996138	1.044355	1.087287

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.) <i>nem évesített</i>	-0,39%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4.84%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.11%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	814,900	0.99811784	356.73	17,219.45	2021.02.18
EUR vétel	1,251,400	0.99781705	352.23	42,303.05	2021.02.26
EUR vétel	884,000	0.99647239	347.1	43,546.57	2021.04.06
EUR vétel	1,884,300	0.99752555	347.15	90,566.72	2021.03.08
EUR vétel	524,600	0.99748921	346.22	26,574.77	2021.03.09
EUR vétel	491,200	0.99625466	347.79	23,372.84	2021.04.12
EUR vétel	104,700	0.99614581	348.86	4,685.44	2021.04.15
EUR vétel	2,142,600	0.99811784	349.04	90,573.73	2021.02.18
EUR vétel	482,800	0.99719857	348.45	21,638.36	2021.03.17
EUR vétel	700,900	0.99864445	355.82	16,193.80	2021.02.04
EUR vétel	1,278,600	0.99864445	355.91	29,224.78	2021.02.04
EUR vétel	30,000	0.99864445	353.81	858.91	2021.02.04
EUR vétel	1,762,000	0.99781705	352.63	57,625.97	2021.02.26
EUR vétel	3,337,300	0.99894551	348.22	145,830.42	2021.01.27
EUR vétel	631,300	0.99981364	359.12	8,118.91	2021.01.04
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>618,333.72</b>	

Származékos ügyletek értékelési különbözete	2019.12.31	2020.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	- 80,943.62	665,527.64
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>- 80,943.62</b>	<b>665,527.64</b>

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

### **1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások**

Az Alapkezelő 2020. márciusában a munkavállalók védelme, valamint az üzletmenet folytonosság biztosítása érdekében felülvizsgálta és aktualizálta az elektronikus aláírások rendjéről szóló szabályzatát és a vezető testületek döntési eljárásrendjét, továbbá kidolgozta az otthoni munkavégzés kereteit definiáló szabályzatot. Az Alapkezelő a távoli munkavégzés feltételeit biztosító telekommunikációs és informatikai eszközök beszerzéséről gondoskodott, a kormányzati intézkedéseknek megfelelően, az OTP Bank iránymutatásával összhangban márciustól általános jelleggel otthoni munkavégzést rendelt el. Az Alapkezelő a telephelyén a biztonságos munkavégzéshez szükséges feltételeket biztosítja, belépés a cégjegyzésre jogosult, valamint az adminisztratív teendőket ellátó munkavállalói számára engedélyezett. A járvány első hullámának lecsengését követően lépcsőzetesen, a munkavállalók önkéntes tesztelése lehetőségének biztosítása mellett került az általános jelleggel elrendelt otthoni munkavégzés fokozatosan kivezetésre. Később azonban az aggasztó jelekre és a járvány esetleges második hulláma jelentette veszélyekre válaszul az Alapkezelő a kormányzati intézkedéseket megelőzve 2020. október 26. napjától ismételt általános jellegű otthoni munkavégzést rendelt el, mely állapotot a mérleg fordulónapját követően is fenntartott.

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

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

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

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

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

milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

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

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

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

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

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

## IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

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

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

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

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

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

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

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

## XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2019.12.31-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	2 297 500 000	8 017 821 000	0	-171 413	393 069	221 656	8 239 477

2020.12.31-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	4 669 500 000	16 363 086	0	-1 473 422	1 270 786	-202 637	16 160 450

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

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2020. évben nem alkalmazott.

## XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 1,75%-a.

### Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

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

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

A három devizában denominált befektetési alap eszközeit a befektetési stratégia megvalósításaként a mögöttes ingatlanalapok forintban denominált befektetési jegyei teszik ki, mely állományra a devizakockázat semlegesítésére határidős fedezeti ügyleteket kötött. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja az idei év során tartja kialakított konzervatív portfólióját és az idei év eleje óta jelentős tőkepiaci kitettséget nem vállalt.



A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra vált. A tapasztalható válságyszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetett ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

### Fordulónap utáni események bemutatása

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

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2020. 12. 31.	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	29 182 450,09 EUR	1,087287 EUR
2021. 03. 01.	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	32 246 586 EUR	1,090981 EUR

## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

Megnevezés	2019.12.31.	Változás	2020.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>9 499 866</b>	<b>17 339 826</b>	<b>26 839 692</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	118 792	1 218 391	1 337 183
Értékelési különbözet	140 015	321 912	461 927
Eredménytartalék	-1 355	173 501	172 146
Tárgyévi eredmény	173 501	191 369	364 870
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>430 953</b>	<b>1 905 173</b>	<b>2 336 126</b>
<b>Összesen</b>	<b>9 930 819</b>	<b>19 244 999</b>	<b>29 175 817</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékpapír	221 656	-202 635
Pénzeszköz	-697	-966
Származtatott ügyletek	-80 944	665 528
<b>Összesen</b>	<b>140 015</b>	<b>461 927</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

	<i>adatok EUR-ban</i>	
	<b>2019.12.31.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Alapkezelési díj	9 914	31 627
Letétkezelői díj	991	3 163
LEI kód igénylés díja	102	101
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	635
Befektetési jegy forgalmazási előleg	442 750	858 582
<b>Összesen</b>	<b>454 392</b>	<b>894 108</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.

	<i>adatok EUR-ban</i>	
	<b>2019.12.31.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Felügyeleti díj	484	2 171
Különadó	162	1 113
Könyvvizsgálati díj	4 572	4 792
<b>Összesen</b>	<b>5 218</b>	<b>8 076</b>

## XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2019.01.01.-2019.12.31		2020.01.01.-2020.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>328 523</b>	<b>328 523</b>	<b>796 959</b>	<b>796 959</b>
Deviza árfolyamnyereség	28 903	28 903	74 682	74 682
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	299 620	299 620	722 277	722 277

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2019.01.01.-2019.12.31		2020.01.01.-2020.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>109 972</b>	<b>109 972</b>	<b>316 721</b>	<b>316 721</b>
Deviza árfolyamveszteség	17 975	17 975	110 413	110 413
Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	91 997	91 997	206 308	206 308
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>301</b>	<b>139</b>	<b>1 748</b>	<b>635</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	301	139	1 748	635
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>44 749</b>	<b>29 781</b>	<b>131 720</b>	<b>97 922</b>
Alapkezelői díj	29 322	19 409	90 586	58 959
Bankköltség	366	366	331	331
Felügyeleti díj	1 454	970	6 138	3 967
Egyéb	13 607	10 745	34 665	34 665

### 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 2020.12.31-én nem voltak az Alapnál.  
Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.  
Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2020.12.31-én nem voltak az Alapnál.

### 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2019.12.31.	2020.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	95,58%	97,00%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	23,0448	32,8959
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	1,75%	1,25%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2019.12.31.	2020.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>458 035</b>	<b>807 444</b>
1. Tárgyévi eredmény	173 501	364 870
2. Elszámolt amortizáció		
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4. Elszámolt értékelési különbözet	-143 836	-321 912
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye		
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök változása	143 836	321 912
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	283 020	439 716
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 514	2 858
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-5 851 657</b>	<b>-8 345 264</b>
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-5 851 657	-8 345 264
18. Értékpapírok eladása, beváltása	0	0
19. Kapott hozamok	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>7 187 030</b>	<b>18 558 217</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás	7 064 614	17 511 130
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	122 416	1 047 087
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24. Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>1 793 408</b>	<b>11 020 397</b>
Pénzeszközök nyitó	439 185	2 232 593
Pénzeszközök záró	2 232 593	13 252 990
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>1 793 408</b>	<b>11 020 397</b>

## 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):	2020. december 31.
Nettó eszközérték:	29,182,450.09 €
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.087287 EUR/db
Darabszám:	26,839,692
Névérték:	1.00 €

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

			<i>adatok EUR-ban</i>	
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>29,182,450</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>1,009,739.41</b>	<b>3.46</b>
I/1.	Hitelállomány		0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek		1,009,739.41	3.46
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		31,228.41	0.11
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt		2,498.27	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt		0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		3,914.84	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		972,097.89	3.33
I/3.	Céltartalékok		0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>		<b>30,192,190</b>	<b>103.46</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz		12,482,815	42.78
II/2.	Egyéb követelés		1,495,992	5.13
II/2.1.	Származtatott ügylet		618,334	2.12
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás		877,659	3.01
II/2.3.	Egyéb követelés		0	0.00
II/3.	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	0
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	16,213,383
II/4/1.	Állampapírok			0
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0
II/4/3.	Részvények			0
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0

II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	<b>Befektetési Jegyek</b>			<b>16,213,383</b>	<b>55.56</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			16,213,383	55.56
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	4,669,500,000	16,213,383	55.56
II/4/6.	Kárpótlási Jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

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

A 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2020. december 30-án készül a 2020. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2021. március 1.

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



**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató



**Anda Árpád**  
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás**

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. EUR	2020.12.31. EUR
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>10 471 373</b>	<b>29 412 474</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	-	-
11.	1. Követelések	-	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>8 239 477</b>	<b>16 160 450</b>
16.	1. Értékpapírok	8 017 821	16 363 085
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	221 656	-202 635
18.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
19.	b) egyéb	221 656	-202 635
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>2 231 896</b>	<b>13 252 024</b>
21.	1. Pénzeszközök	2 232 593	13 252 990
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-697	-966
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-80 944</b>	<b>665 528</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>10 390 429</b>	<b>30 078 002</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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



**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. EUR	2020.12.31. EUR
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>9 930 819</b>	<b>29 175 818</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	9 499 866	26 839 692
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	9 499 866	27 010 996
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-171 304
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	430 953	2 336 126
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	118 792	1 337 183
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	140 015	461 927
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-1 355	172 146
36.	4. Üzleti év eredménye	173 501	364 870
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>454 392</b>	<b>894 108</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	454 392	894 108
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>5 218</b>	<b>8 076</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>10 390 429</b>	<b>30 078 002</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
		EUR	EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	328 523	796 959
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	109 972	316 721
3.	III. Egyéb bevételek	-	18 100
4.	IV. Működési költségek	44 749	131 720
5.	V. Egyéb ráfordítások	301	1 748
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>173 501</b>	<b>364 870</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
ÁLTAL KEZELT, HATÁROZATLAN FUTAMIDEJŰ  
ÉRTÉKPAPÍR ALAPOK  
(OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA; OTP DOLLÁR INGATLAN ALAPBA  
FEKTETŐ ALAP; OTP EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP, OTP PRIME  
EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP)**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2020.01.01. - 2020.12.31.**

2020. április 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. Az alapok főbb adatai

Befektetési alap megnevezése	ISIN azonosító	Futamidő kezdete	Jegyzés eredménye	Nyilvántartási száma	Nyilvántartásba vétel határozat száma
<b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>	HU0000716378	2016.02.19	215.000.000 db	1111-672	H-KE-III-167/2016.
<b>OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000717814	2016.11.15	3.788.836 db	1111-705	H-KE-III-767/2016.
<b>OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000717806	2016.11.15	32.119.067 db	1111-704	H-KE-III-766/2016.
<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>	HU0000721477	2018.11.21	918.610 db	1111-771	H-KE-III-527/2018.

## III. Alapok összetétele

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

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

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

OTP Euró Ingatlan Alapha Fektető Alap						
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%		
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			238 713 632	100,00		
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>938 351</b>	<b>0,39</b>	
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>938 351</b>	<b>0,39</b>	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			295 660	0,12	
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			23 653	0,01	
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0,00	
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00	
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00	
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0,00	
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			28 018	0,01	
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			591 019	0,25	
<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>ESZKÖZÖK</b>			<b>239 651 983</b>	<b>100,39</b>	
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>8 173 993</b>	<b>3,42</b>	
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>6 198 803</b>	<b>2,60</b>	
<b>II/2.1</b>	<b>Származtatott ügylet</b>			<b>6 076 123</b>	<b>2,55</b>	
<b>II/2.2</b>	<b>Befektetési jegy forgalmazás</b>			<b>122 680</b>	<b>0,05</b>	
<b>II/2.3</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	<b>Bank</b>	<b>Futamidő</b>	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>225 279 187</b>	<b>94,37</b>
<b>II/4.1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II/4.2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II/4.3.</b>	<b>Részvények</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II/4.4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
<b>II/4.5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>225 279 187</b>	<b>94,37</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			225 279 187	94,37
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	36 392 738 675	225 279 187	94,37
<b>II/4.6.</b>	<b>Kárpótlási jegy</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

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

I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			10,868.67	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			232,830.45	0.25
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>			<b>93,836,599</b>	<b>100.39</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,623,672	2.81
II/2.	Egyéb követelés			1,451,540	1.55
II/2.1	Származtatott ügylet			-3,258,106.04	-3.49
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			57,713.11	0.06
II/2.3	Egyéb követelés			4,651,933.13	4.98
II/3	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	0	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	89,761,386	96.03
II/4/1.	Állampapírok			0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Részvények			0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			89,761,386	96.03
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			89,761,386	96.03
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	11,837,051,859	89,761,386	96.03
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

		OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap			
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>29,182,450</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>1,009,739.41</b>	<b>3.46</b>
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1,009,739.41	3.46
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			31,228.41	0.11
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			2,498.27	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			3,914.84	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			972,097.89	3.33
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>			<b>30,192,190</b>	<b>103.46</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			12,482,815	42.78
II/2.	Egyéb követelés			1,495,992	5.13
II/2.1.	Származtatott ügylet			618,334	2.12
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			877,659	3.01
II/2.3.	Egyéb követelés			0	0.00
II/3.	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	0	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	16,213,383	55.56
II/4/1.	Állampapírok			0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00

II/4/3.	Részvények			0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			16,213,383	55.56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			16,213,383	55.56
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	4,669,500,000	16,213,383	55.56
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

#### IV. Alapok hozama

Portfólió	Nettó eszközérték	Éves hozam	Darabszám	Darabár
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	93 467 981,62 USD	0,45%	81 836 526	1,142130 USD/db
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	238 713 632,40 EUR	-0,71%	227 856 973	1,047647 EUR/db
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	6 607 263 296 HUF	4,15%	5 609 095 321	1,177955 HUF/db
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	29 182 450,09 EUR	4,11%	26 839 692	1,087287 EUR/db

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

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

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

## VI. Fordulónapot követő lényeges események

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

## **VII. Kockázatkezelés**

Az Alapok kockázatkezelési politikája megfelel mind a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv), illetőleg az EU ABAK-rendelet által meghatározottaknak. Befektetési politikájukból adódó kockázatok, illetőleg az alapokban maximálisan alkalmazható tőkeáttétel tekintetében az egyes alapok Kezelési szabályzata az irányadó. Ezekben kerülnek meghatározásra az Alapok által tartható főbb eszköztípusok, együttesen azok maximált befektetési korlátaival. Az Alapkezelő által befektetett eszközök jellemzően hazai és csekély hányadban külföldi, nagy nemzetközi minősítő cégek által kockázatilag értékelt, jellemzően az ország sovereign besorolásához közeli rating kategóriájú értékpapírok. Az esetenként felmerülő devizaárfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek.

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

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

A három devizában denominált befektetési alap eszközeit a befektetési stratégia megvalósításaként a mögöttes ingatlanalapok forintban denominált befektetési jegyei teszik ki, mely állományra a devizakockázat semlegesítésére határidős fedezeti ügyleteket kötött. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja az idei év során tartja kialakított konzervatív portfólióját és az idei év eleje óta jelentős tőkepiaci kitettséget nem vállalt.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra vált. A tapasztalható válságszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét negatívan befolyásolhatja a közvetett ingatlanpiaci kitettség.

Bár a pandémia által előidézett tőkepiaci volatilitás közvetlenül nem gyűrűzik be számottevően az alapok eszközeit illetően, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek.

Budapest, 2021. március 1.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**