

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

és

független könyvvizsgálói jelentés

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap befektetőinek

Vélemény

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, 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.

Felsőlajos, 2021. április 9.

Dr. Hegedűs
Mihály

Digitálisan aláírta:
Dr. Hegedűs Mihály
Dátum: 2021.04.09
13:37:45 +02'00'

Dr. Hegedűs Mihály
a HK ADÓCONTROLL Kft. képviselőjeként
illetve, mint bejegyzett könyvvizsgáló
HK ADÓCONTROLL Kft.
6055. Felsőlajos, Hársfa utca 10.
kamarai nyilvántartási szám: 002125
bejegyzett könyvvizsgáló kamarai tagsági szám: 006219

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2020. december 31.

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	03-09-109816
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Az Alap 2020. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 4.925,06 EUR.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-766/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
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	HU0000717806

**Befektetési jegyek szabályozott
piacra történő bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a
Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

A portfólió lehetséges elemei:

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Dr. Tóth Nándor

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

Anda Árpád József

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

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

PM nyilvántartási szám: 177289

1. A számviteli politika fő vonásai

1.1. Könyvvizetési és beszámolási kötelezettség

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

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvvizetési 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.

1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

I. Vagyonkimutatás

adatok EUR-ban

	2019.12.31.	Megoszlás (%)	2020.12.31.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	240 445 960	97,40	225 279 187	94,37
Banki egyenlegek	6 722 215	2,72	8 173 993	3,42
Egyéb eszközök	4 603 448	1,87	6 198 803	2,60
Összes eszköz	251 771 623	101,99	239 651 983	100,39
Kötelezettségek	4 903 835	1,99	938 351	0,39
Nettó eszközérték	246 867 788	100,00	238 713 632	100,00

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLT OTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2016.11.14	32 119 067	32 119 067	0	32 119 067	1
2016.12.31	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247	1,000782
2017.12.31	141 971 113	76 052 711	4 430 720	145 002 432	1,021352
2018.12.31	206 547 290	76 669 866	11 558 478	214 971 300	1,040785
2019.12.31	233 964 757	55 885 158	29 136 060	246 867 788	1,055149
2020.12.31	227 856 973	37 018 165	43 607 189	238 713 632	1,047647

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.12.31-én, EUR/db	1,047647
---	----------

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) Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	97,40%	94,37%	-3,03%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltettük, 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 tárgydőszakban

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

adatok EUR-ban

Befektetésből származó jövedelem	19 130 759
Egyéb bevételek:	62 009
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-1 197 068
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-119 706
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-8 315 393
Nettó jövedelem	9 560 601
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-6 670 748
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-11 621 043
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	9 560 601
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-8 731 190

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2018.12.28	2019.12.31	2020.12.31
Nettó eszközérték	214 971 300,32	246 867 788,43	238 713 632,40
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,040785	1,055149	1,047647

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.) nem évesített	0,08%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	1,90%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	1,38%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	-0,71%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	44,629,000	0.99811784	356.72	944,271.58	2021.02.18
EUR vétel	25,778,240	0.99625466	347.89	1,219,522.31	2021.04.12
EUR vétel	3,079,000	0.99614581	348.85	137,873.20	2021.04.15
EUR vétel	1,013,000	0.99811784	348.8	43,490.77	2021.02.18
EUR vétel	386,000	0.99719857	348.46	17,289.32	2021.03.17
EUR vétel	40,000,000	0.99981364	355.88	870,733.32	2021.01.04
EUR vétel	40,000,000	0.99864445	355.89	916,473.72	2021.02.04
EUR vétel	45,000,000	0.99767091	356.17	1,040,362.89	2021.03.04
EUR vétel	3,000,000	0.99864445	353.95	84,736.41	2021.02.04
EUR vétel	2,883,000	0.99849396	354.08	80,836.39	2021.02.08
EUR vétel	15,326,000	0.99894551	348.23	669,280.82	2021.01.27
EUR vétel	3,000,000	0.99981364	359.12	38,581.88	2021.01.04
EUR vétel	3,664,000	0.99819305	365.84	- 14,622.23	2021.02.16
EUR vétel	2,536,000	0.99792983	360.57	27,293.00	2021.02.23
ÖSSZESEN				6,076,123.38	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

Származékos ügyletek értékelési különbözete	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	-3,389,162.92	6,873,751.41
ÖSSZESEN	-3,389,162.92	6,873,751.41

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő 2020. márciusában a munkavállalók védelme, valamint az üzletmenet folytonosság biztosítása érdekében felülvizsgálta és aktualizálta az elektronikus aláírások rendjéről szóló szabályzatát és a vezető testületek döntési eljárásrendjét, továbbá kidolgozta az otthoni munkavégzés kereteit definiáló szabályzatot. Az Alapkezelő a távoli munkavégzés feltételeit biztosító telekommunikációs és informatikai eszközök beszerzéséről gondoskodott, a kormányzati intézkedéseknek megfelelően, az OTP Bank iránymutatásával összhangban márciustól általános jelleggel otthoni munkavégzést rendelt el. Az Alapkezelő a telephelyén a biztonságos munkavégzéshez szükséges feltételeket biztosítja, belépés a cégjegyzésre jogosult, valamint az adminisztratív teendőket ellátó munkavállalói számára engedélyezett. A járvány első hullámának

lecsengését követően lépcsőzetesen, a munkavállalók önkéntes tesztelése lehetőségének biztosítása mellett került az általános jelleggel elrendelt otthoni munkavégzés fokozatosan kivezetésre. Később azonban az aggasztó jelekre és a járvány esetleges második hulláma jelentette veszélyekre válaszul az Alapkezelő a kormányzati intézkedéseket megelőzve 2020. október 26. napjától ismételten általános jellegű otthoni munkavégzést rendelt el, mely állapotot a mérleg fordulónapját követően is fenntartott.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2020 elején tovább folytatódott a jó hangulat a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú 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 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 forint nagy eladói nyomás nehezedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

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

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

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

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

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

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

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

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

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

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEJY	35 548 738 675	237 866 019	-	-12 232 536	15 368 831	3 136 295	241 002 314

2020.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEJY	36 392 738 675	243 206 417	0	-31 885 737	13 162 705	-18 723 032	224 483 385

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljes hozam-csere ügyletek

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

XIV. Egyéb információk

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

Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

Az elmúlt időszak során 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 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.

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 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 Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	238,713,632 €	1,047647
2021. 03. 01.	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	236,400,897 €	1,049589

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok EUR-ban

Megnevezés	2019.12.31.	Változás	2020.12.31.
Induló tőke változása	234 263 273	-6 345 445	227 917 828
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	3 908 038	-325 303	3 582 735
Értékelési különbség	-229 312	-11 621 043	-11 850 355
Eredménytartalék	3 479 077	6 085 104	9 564 181
Tárgyévi eredmény	6 085 104	3 475 497	9 560 601
Tőkenövekmény összesen	13 242 907	-2 385 745	10 857 162
Összesen	247 506 180	-8 731 190	238 774 990

2. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Aktív időbeli elhatárolások	-	405

Aktív időbeli elhatárolásként jelenik meg év végén a határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele.

3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékpapír	3 136 295	-18 723 032
Pénzeszköz	23 556	-1 074
Származékos ügyletek	-3 389 163	6 873 751
Összesen	-229 312	-11 850 355

4. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok EUR-ban

	2019.12.31.	2020.12.31.
Alapkezelési díj	305 185	298 922
Letétkezelői díj	30 519	29 892
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	635
Befektetési jegy előleg	854 302	296 807
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek	-	6 600 000
Összesen	1 190 641	7 226 256

5. 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

	2019.12.31.	2020.12.31.
Felügyeleti díj	15 116	21 039
Különadó	694	1 428
Könyvvizsgálati díj	3 655	4 925
Letéti díj	1 373	-
Összesen	20 838	27 392

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
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	14 152 825	14 152 825	19 130 759	19 130 759
Bankbetétek kamata	2	2	1	1
Deviza árfolyamnyereség	967 225	967 225	3 772 743	3 772 743
Értékpapírok árfolyamnyeresége	261 525	261 525	1 203 980	1 203 980
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	3 905	3 905	6 843	6 843
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	12 920 168	12 920 168	14 147 193	14 147 193
Egyéb bevételek összesen	38 072	38 072	62 009	62 009
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	38 072	38 072	62 009	62 009
Kerekítések bevétele	-	-	-	-

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2019.01.01.-2019.12.31.		2020.01.01.-2021.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	6 699 366	6 699 366	8 173 597	8 173 597
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	-	-	-	-
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	4 369	4 369	6 842	6 968
Értékpapírok árfolyamvesztesége	168 373	168 373	1 510 323	1 510 323
Deviza árfolyamveszteség	938 323	938 323	665 938	665 938
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	5 588 301	5 588 301	5 990 369	5 990 369
Egyéb ráfordítás	2 704	2 010	4 241	2 813
Pénzügyi szervezetek különadója	2 704	2 010	4 241	2 813
Kerekítések ráfordítása	-	-	-	-
Működési költségek összesen	1 403 723	1 046 545	1 454 329	1 433 290
Alapkezelői díj	1 198 588	893 402	1 197 068	1 197 068
Bankköltség	365	365	331	331
Felügyeleti díj	60 093	44 977	90 400	69 361
Egyéb	144 677	107 801	166 530	166 530

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 lejárata.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

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

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2019.12.31.	2020.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,51%	97,05%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	211,74	33,10
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	2,46%	4,01%

5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	3 089 875	19 064 849
1 Tárgyévi eredmény	6 085 102	9 553 758
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-2 671 700	-11 621 043
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-93 152	314 327
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	1 204 700	14 776 043
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-1 438 604	6 035 615
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-405
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 529	6 554
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-31 901 437	-5 647 882
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-35 480 508	-19 156 680
18 Értékpapírok eladása, beváltás	3 579 069	13 501 955
19 Kapott hozamok	2	6 843
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	28 678 254	-6 670 748
20 Befektetési jegy kibocsátás	56 444 285	37 214 104
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-27 766 031	-43 884 852
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +	-133 308	6 746 219
Pénzeszközök nyitó	8 059 260	7 925 952
Pénzeszközök záró	7 925 952	14 672 171
Pénzeszközök állományváltozása	-133 308	6 746 219

6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-704
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2020. december 31.
Nettó eszközérték:	238 713 632,40 €
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,047647
Darabszám:	227 856 973
Névérték:	1,00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			238 713 632	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			938 351	0,39
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			938 351	0,39
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			295 660	0,12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			23 653	0,01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0,00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0,00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			28 018	0,01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			591 019	0,25
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	ESZKÖZÖK			239 651 983	100,39
II/1.	Folyószámla, készpénz			8 173 993	3,42
II/2.	Egyéb követelés			6 198 803	2,60
II/2.1	Származtatott ügylet			6 076 123	2,55
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			122 680	0,05
II/2.3	Egyéb követelés			0	0,00
II/3	Lekötött betétek	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	225 279 187	94,37
II/4.1.	Állampapírok			0	0,00
II/4.1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4.1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4.1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4.1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4.2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4.2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4.2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00

II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			225 279 187	94,37
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			225 279 187	94,37
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	36 392 738 675	225 279 187	94,37
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

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

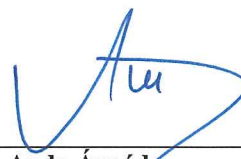
A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, euró centre pontosan.

Budapest, 2021. március 1.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

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



Anda Árpád
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. EUR	2020.12.31. EUR
1	A. Befektetett eszközök	0	-
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	-
3	1. Értékpapírok	0	-
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	-
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	-
6	b) egyéb	0	-
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	-
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	-
9	B. Forgóeszközök	252 106 822	239 154 482
10	II. KÖVETELÉSEK	3 155 000	-
11	1. Követelések	3 155 000	-
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	241 002 314	224 483 385
16	1. Értékpapírok	237 866 019	243 206 417
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3 136 295	- 18 723 032
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	-
19	b) egyéb	3 136 295	- 18 723 032
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7 949 508	14 671 097
21	1. Pénzeszközök	7 925 952	14 672 171
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	23 556	- 1 074
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	405
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	405
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	-
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-3 389 163	6 873 751
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	248 717 659	246 028 638

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-Szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. EUR	2020.12.31. EUR
28	E. Saját tőke	247 506 180	238 774 990
29	I. Induló Tőke	234 263 273	227 917 828
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	279 330 407	316 544 511
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 45 067 134	- 88 626 683
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	13 242 907	10 857 162
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	3 908 038	3 582 735
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	- 229 312	- 11 850 355
35	3. Előző év(ek) eredménye	3 479 077	9 564 181
36	4. Üzleti év eredménye	6 085 104	9 560 601
37	F. Céltartalékok	0	-
38	G. Kötelezettségek	1 190 641	7 226 256
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 190 641	7 226 256
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	20 838	27 392
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	248 717 659	246 028 638

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" 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	14 152 825	19 130 759
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 699 366	8 173 597
3	III. Egyéb bevételek	38 072	62 009
4	IV. Működési költségek	1 403 723	1 454 329
5	V. Egyéb ráfordítások	2 704	4 241
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	6 085 104	9 560 601

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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