

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2022. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása	4
1. A számviteli politika fő vonásai	6
1.1. Könyvviteli és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek	6
I. Vagyonkimutatás	8
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma	8
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	8
IV. A befektetési alap összetétele	9
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban	9
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	10
VII. Származékos ügyletek	10
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők 11	
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	12
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	12
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	13
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	13
XIV. Egyéb információk	13
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	14
XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések.....	16

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 cégjegyzékszám: 01-10-044185

A Letétkezelő cégneve: **OTP Bank Nyrt.**
A Letétkezelő székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám: 01-10-041585

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám: 01-10-041585
Forgalmazó ügynöke: OTP Bank Nyrt. fiókhálózata

Könyvvizsgáló **Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt
Felelősségű Társaság**
Könyvvizsgáló székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: 01-09-267553

Könyvvizsgálatért felelős **Kónya Zsolt**
könyvvizsgáló neve:
MKVK nyilvántartási száma: 007383

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 előállítására: 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.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal>

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 képviselőire jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30. A. lh. Tt. 21.

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: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 15.

1.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkorai 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 portfoliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

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

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

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

I. Vagyongkimutatás

adatok EUR-ban

Megnevezés	2021.12.31	Megoszlás (%)	2022.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	229 639 202	95 ,62	196 519 581	94,64
Banki egyenlegek	11 741 335	4 ,89	1 031 890	0,50
Egyéb eszközök	9 543 267	3 ,97	20 646 181	9,94
Összes eszköz	250 923 804	104 ,48	218 197 652	105,08
Kötelezettségek	10 759 242	4 ,48	10 538 834	5,08
Nettó eszközérték	240 164 562	100 ,00	207 658 818	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	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			EUR/DB
2016.11.14	32 119 067	32 119 067		32 119 067,00	1
2016.12.31	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247,00	1.000782
2017.12.31	141 971 113	76 052 711	4 430 720	145 002 432,00	1.021352
2018.12.31	206 547 290	76 669 866	11 558 478	214 971 300,32	1.040785
2019.12.31	233 964 757	55 885 158	29 136 060	246 867 788,43	1.055149
2020.12.31	227 856 973	37 018 165	43 607 189	238 713 632,00	1.047647
2021.12.31	227 098 377	28 225 596	28 260 774	240 164 562,14	1.057535
2022.12.31	199 869 484	26 368 763	54 203 941	207 658 818,09	1.038972

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.31-én, EUR/db	1.038972
-----------------------------------------------------------------------	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat

alapján. Utolsó napi (2022.12.30.) eszközérték számítást 2022.12.30-án készítettük, 2022.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	95.62%	94.64%	-0,98%
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:

	<i>adatok EUR-ban</i>
Befektetésből származó jövedelem	41 776 163
Egyéb bevételek:	57 832
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-1 134 970
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-113 497
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-26 992 310
Nettó jövedelem	13 593 218
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	-28 563 296
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-17 834 531
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	13 593 218
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-32 804 609

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok Forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Nettó eszközérték	238 713 632,40	240 164 562,14	207 658 818,09
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.047647	1.057535	1.038972

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,08%
<i>nem évesített</i>	
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%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	0,94%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	-1,79%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	30 000 000	0,993954	442,17	-2 737 338,92	2023.01.12
EUR vétel	25 000 000	0,982897	414,96	-310 225,71	2023.02.09
EUR eladás	2 000 000	1,006083	403,92	-7 341,24	2023.01.12
EUR vétel	5 000 000	0,914585	465,88	-313 908,56	2023.09.29
EUR vétel	33 000 000	0,911530	480,03	-3 109 682,71	2023.10.10
EUR vétel	20 000 000	0,988929	428,50	-1 044 254,38	2023.01.25
EUR vétel	2 000 000	0,903832	450,92	-25 293,00	2023.11.17
EUR vétel	11 000 000	0,902786	453,65	-199 535,28	2023.11.21
EUR vétel	15 000 000	0,955783	430,41	-328 270,91	2023.04.28
EUR vétel	31 500 000	0,973644	430,816	-1 325 708,15	2023.03.09
EUR vétel	16 500 000	0,952922	433,29	-427 190,78	2023.05.15
ÖSSZESEN				-9 828 749,64	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke:

	<i>adatok EUR-ban</i>	
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2021.12.31	2022.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	8 544 061,99	11 463 442,01
ÖSSZESEN	8 544 061,99	11 463 442,01

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2022. évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-et követő 7,1 százalékos növekedés után 2022-ben 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, mely a vártnál tovább maradt fenn az orosz-ukrán háború gazdasági következményei miatt. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából. Az Európai Központi Bank és az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed várhatóan tovább folytatja a kamatemelési ciklusát 2023 első felében is.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre

növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb átértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2022. évben kifizetett javadalmazás	613 040
Teljes összegből a rögzített javadalom	488 573
Teljes összegből a változó javadalom	124 467
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	186 425
Létszám	47

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

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

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

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

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati

profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2021.12.31-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 NGATLAN ALAP BEFJEGY	36 599 238 675	244 091 231	-	-31 715 737	17 564 926	-14 150 811	229 940 420

2022.12.31-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 BEFJEGY	31 830 000 000	209 886 400	-	-34 408 658	22 430 820	-11 977 838	197 908 562

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2022. 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.

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2022-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

A koronavírus okozta járvány és az ezzel összefüggő pandémiás időszak – a Társaság tevékenységi köréből adódóan – nem gyakorolt jelentős hatást a Társaság gazdasági helyzetére.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok EUR-ban

Megnevezés	2021.12.31.	Változás	2022.12.31.
Induló tőke változása	227 357 252	-27 478 390	199 878 862
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	3 579 246	-1 084 906	2 494 340
Értékelési különbözet	-5 606 749	-17 834 531	-23 441 280
Eredménytartalék	19 124 782	-4 163 771	14 961 011
Tárgyévi eredmény	-4 163 771	17 756 989	13 593 218
Tőkenövekmény összesen	12 933 508	-5 326 219	7 607 289
Összesen	240 290 760	-32 804 609	207 486 151

2. Aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok EUR-ban</i>		
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Aktív időbeli elhatárolások	2 184	10 182

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

3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

<i>adatok EUR-ban</i>		
ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2021.12.31.	2022.12.31.
Értékpapír	-14 150 811	-11 977 838
Származékos ügyletek	8 544 062	-11 463 442
Összesen	-5 606 749	-23 441 280

4. Követelések

<i>adatok EUR-ban</i>		
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	-	10 800 000

5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

<i>adatok EUR-ban</i>		
	2021.12.31.	2022.12.31.
Alapkezelési díj	301 797	268 802
Letétkezelői díj	30 179	26 880
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	635
Befektetési jegy előleg	1 094 669	175 982
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek	8 870 000	-
Összesen	10 297 280	472 299

6. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok EUR-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Felügyeleti díj	20 678	19 163
Különadó	1 077	1 769
Könyvvizsgálati díj	5 488	2 862
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítása	1 688	-
Összesen	28 931	23 794

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2021.01.01.-2021.12.31.		2022.01.01.-2022.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	12 017 079	12 017 079	41 776 163	41 776 163
Bankbetétek kamata	2	2	226 077	226 077
Deviza árfolyamnyereség	1 629 023	1 629 023	3 589 105	3 589 105
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 947 062	1 947 062	8 003 572	8 003 572
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	8 715	8 715	26 382	26 382
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	8 432 277	8 432 277	29 931 027	29 931 027
Egyéb bevételek összesen	32 790	32 790	57 832	57 832
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	32 790	32 790	57 832	57 832

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2021.01.01.-2021.12.31.		2022.01.01.-2022.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	14 787 060	14 787 060	26 874 339	26 874 339
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	7 683	7 683	7 981	7 981
Értékpapírok árfolyamvesztesége	2 119 871	2 119 871	12 609 367	12 609 367
Deviza árfolyamveszteség	1 200 990	1 200 990	7 049 127	7 049 127
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	11 458 516	11 458 516	7 207 864	7 207 864
Egyéb ráfordítás	3 593	2 516	6 512	4 743
Pénzügyi szervezetek különadója	3 593	2 516	6 512	4 743
Működési költségek összesen	1 422 987	1 100 512	1 359 926	1 071 961
Alapkezelői díj	1 186 984	885 187	1 134 970	866 168
Bankköltség	353	353	340	340
Felügyeleti díj	82 158	61 480	77 640	58 477
Egyéb	153 492	153 492	146 976	146 976

Az Alap 2022. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 6 036,3 EUR.

3. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárat.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

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

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2021.12.31.	2022.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	95,88%	99,76%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	23,51	464,61
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-1,73%	6,55%

5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-920 181	-2 665 180
1 Tárgyévi eredmény	-4 163 773	13 367 141
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	6 243 606	-17 834 531
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	172 808	4 605 796
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	-6 243 606	7 034 531
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	3 071 024	-9 824 981
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-1 779	-7 998
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 539	-5 137
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 057 620	29 825 112
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-18 555 656	-29 618 096
18 Értékpapírok eladása, beváltás	17 498 034	59 217 131
19 Kapott hozamok	2	226 077
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-564 065	-28 563 296
20 Befektetési jegy kibocsátás	27 797 234	26 747 547
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-28 361 299	-55 310 843
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hítel illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hítel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hítel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +	-2 541 866	-1 403 363
Pénzeszközök nyitó	14 672 171	12 130 305
Pénzeszközök záró	12 130 305	10 726 942
Pénzeszközök állományváltozása	-2 541 866	-1 403 363

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):	2022. december 31.
Saját tőke:	207 658 818,09 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.038972
Darabszám:	199 869 484
Névérték:	1.00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			207 658 818	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			10 538 834	5,08
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			10 538 834	5,08
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			263 112	0,13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			26 311	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			23 084	0,01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			10 226 327	4,92
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			218 197 652	105,08
II/1.	Folyószámla, készpénz			1 031 890	0,50
II/2.	Egyéb követelés			20 646 181	9,94
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			10 063	0,00
II/2.3	Egyéb követelés			20 636 118	9,94
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	196 519 581	94,64
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			196 519 581	94,64
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			196 519 581	94,64
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	31 830 000 000	196 519 581	94,64
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 2022. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2022.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2022. december 30-án készül a 2022. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2022. 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, 2023. április 27.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
1	A. Befektetett eszközök	-	-
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-
3	1. Értékpapírok	-	-
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6	b) egyéb	-	-
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9	B. Forgóeszközök	242 070 725	219 435 504
10	II. KÖVETELÉSEK	-	10 800 000
11	1. Követelések	-	10 800 000
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	229 940 420	197 908 562
16	1. Értékpapírok	244 091 231	209 886 400
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	- 14 150 811	- 11 977 838
18	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
19	b) egyéb	- 14 150 811	- 11 977 838
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	12 130 305	10 726 942
21	1. Pénzeszközök	12 130 305	10 726 942
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 184	10 182
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 184	10 182
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	8 544 062	- 11 463 442
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	250 616 971	207 982 244

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-Szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
28	E. Saját tőke	240 290 760	207 486 151
29	I. Induló Tőke	227 357 252	199 878 862
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	344 341 745	371 089 292
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 116 984 493	- 171 210 430
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	12 933 508	7 607 289
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	3 579 246	2 494 340
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	- 5 606 749	- 23 441 280
35	3. Előző év(ek) eredménye	19 124 782	14 961 011
36	4. Tárgyévi eredmény	- 4 163 771	13 593 218
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	10 297 280	472 299
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 297 280	472 299
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	28 931	23 794
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	250 616 971	207 982 244

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	12 017 079	41 776 163
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 787 060	26 874 339
3	III. Egyéb bevételek	32 790	57 832
4	IV. Működési költségek	1 422 987	1 359 926
5	V. Egyéb ráfordítások	3 593	6 512
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 4 163 771	13 593 218

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt