

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2020. évi éves jelentésének I - XIII. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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. vezetése (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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

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

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső 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.

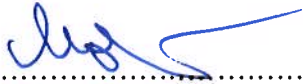
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

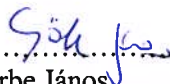
Továbbá:

- 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 eredő, 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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. április 28.


.....
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 INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2020.01.01.-2020.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2021. március 1.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt (1138 Budapest, Váci út 193.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.)

Az Alap képviseletére jogosult személyek

Anda Árpád

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

Dr. Varga-Földi Hajnalka

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Operatív Igazgató
Lakcíme: 1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47.

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

II. Az Alap vagyonskimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

1. Eszközök összetétele

2019. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	79 470 743	19,80
I/1. Hitelállomány	0	-
I/2. Egyéb kötelezettségek	76 835 064	19,14
<i>alapkezelői díj</i>	622 530	0,16
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	43 120	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	28 145	0,01
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	34 617	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	76 106 652	18,96
I/3. Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	2 635 679	0,66
II. ESZKÖZÖK:	480 868 764	119,80
II/1. Folyószámla, készpénz	53 819 241	13,41
II/2. Egyéb követelés	88 612 525	22,08
II/3. Lekötött bankbetétek	0	-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	-
II/4. Értékpapírok	34 723 332	8,65
II/5. Ingatlanok, berendezések	307 501 773	76,61
II/5/1. Ingatlanok	302 511 773	75,36
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	4 990 000	1,24
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	2 469	0,00
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	3 790 576	0,94

2020. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	14,843,718	3.65
I/1. Hitelállomány	0	-
I/2. Egyéb kötelezettségek	12,128,654	2.98
<i>alapkezelői díj</i>	635,602	0.16
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	43,311	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	14,905	0.00
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	67,920	0.02
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	11,366,915	2.80
I/3. Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	2,715,064	0.67
II. ESZKÖZÖK:	421,243,556	103.65
II/1. Folyószámla, készpénz	37,628,425	9.26
II/2. Egyéb követelés	22,342,334	5.50
II/3. Lekötött bankbetétek	-	-
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>	-	-
<i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i>	-	-
II/4. Értékpapírok	27,707,938	6.82
II/5. Ingatlanok, berendezések	333,562,056	82.08
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	324,144,056	79.76
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	9,418,000	2.32
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	2,803	0.00

1.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK eFt	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	53,500,000	367.00	361.91	-272,346	2021.09.10
ELADÁSI	1,700,000	367.36	362.62	-8,062	2021.10.08
ELADÁSI	63,850,000	368.15	364.02	-263,661	2021.12.08
ELADÁSI	50,000,000	368.18	358.85	-466,263	2021.12.10
ELADÁSI	28,200,000	368.27	360.50	-218,998	2021.12.17
ELADÁSI	50,000,000	367.23	360.03	-360,162	2021.09.28
ELADÁSI	50,000,000	364.01	338.60	-1,270,741	2021.01.20
ELADÁSI	61,400,000	367.00	362.04	-304,579	2021.09.10
ELADÁSI	60,000,000	367.97	365.49	-148,691	2021.11.24
ELADÁSI	30,000,000	368.06	358.13	-297,863	2021.12.01
ELADÁSI	22,500,000	368.06	358.13	-223,397	2021.12.01
ELADÁSI	23,861,000	368.24	359.23	-214,988	2021.12.15
ELADÁSI	50,000,000	368.08	358.78	-465,233	2021.12.03
ELADÁSI	11,700,000	368.08	358.84	-108,162	2021.12.03
ELADÁSI	52,700,000	363.84	361.41	-127,981	2021.01.07
ELADÁSI	53,000,000	368.32	364.77	-188,027	2021.12.21
ELADÁSI	52,000,000	367.99	365.34	-138,011	2021.11.26
ELADÁSI	54,003,000	368.03	365.58	-132,463	2021.11.29
ELADÁSI	50,000,000	368.18	358.82	-467,763	2021.12.10
ELADÁSI	50,000,000	368.27	360.25	-400,795	2021.12.17
USD					
ELADÁSI	13,995,313	297.28	267.20	-421,034	2021.03.29
ELADÁSI	2,007,191	297.28	270.20	-54,363	2021.03.29
				-6,553,584	

1.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2019.12.31	2020.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.19	0.67	0.48
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	5.02	3.57	-1.45
c) Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00	0.00	0.00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	2.01	2.34	0.33
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	5.02	3.57	-1.45

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 Portfólió jelentés, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

1.3. Ingatlan adatok

a) Ingatlanok egyedi jellemzői 2020.12.31.

adatok ezer forintban

Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható brutto terület m ²	Bérbeadható netto terület m ²	Építés/használatba vételi éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
						333,562,056	82.08

						324,144,056	79.76
1051 Budapest Széchenyi István tér 7-8	24559	29567.65	27599.95	2006	10		
1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	10178	1908	10		
1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	2892.8	2892.8	1975	10		
1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16708	16708	1988	10		
1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38.	36374	12607.02	11753.15	2010	10		
1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2453	2453	1880	10		
1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10989	10989	1992	10		
1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4308.87	3878.45	1992	10		
1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2654	2654	1995	10		
1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	587	1962	10		
1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4777.9	4590.1	2009	10		
1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	741	1974	10		
1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	523	523	1966	10		
1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	1213	1213	1953	1		
1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1418	1418	1991	3		
1132 Budapest XIII. kerület Váci út 20-26.	25216/3	28403.43	26317.89	2001	10		
1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36380	36380	2003	10		
1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26092/3-4	25784	24733	2009	10		
1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	7195.47	6881.48	2008	10		
1082 Budapest Futó utca 37-45.	36343/1	16684.39	15554.35	2010	10		
1082 Budapest Futó utca 47-53.	36343/2	19743.75	18193.99	2010	10		
1082 Budapest Futó utca 31-33.	36349/4	6335	5894	2015	10		
1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1550	1550	1991	10		
1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	729	1969	10		
1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	554	554	1965	10		
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						2,086,540,067	51.34
							-
1046 Budapest Szent Imre u. 1.	73312/10	4683.29	4683.29	1993	10		
1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1506	1506	1993	10		
1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	50806	50806	2001	10		
2316 Tököl Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27715.21	27715.21	2009	10		
2803 Tatabánya Szent Borbála út 33.	2119/209	3080	3080	2008	10		
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						81,412,538	20.03
1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19		1		
1025 Budapest Vend u. 26.	15414	613	613	2000	10		
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						451,900	0.11
							-
1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7641	7641	2006	10		
1211 Budapest Tereľő u. 1.	210146/205	24225	24225		10		
1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	7328	7328	2009	1		
2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35600.5	35600.5	2009	10		
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						12,612,106	3.10
							-
9027 Győr Csókás u. 4.	5515	28474	28474		10		
9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8055	8055	2008	10		
VIDÉK						5,601,442	1.38

2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19							
2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/18							
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						1,502,700	0.37	
6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6907.11	6522.09	2017	10			
3531 Miskolc Hold utca 2.	23358 23365	49334	49334	2015	10			
7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6583	6583	2007	10			
VIDÉK						13,909,363	3.42	
								-
						9,418,000	2.32	
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE								-
1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	34746	34746	2011	10			
8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B. ÉPÜLET	6794/7	6837.24	6837.24	2021	3			

b) Telkek egyedi jellemzői 2020.12.31.

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19	út	-	-	-	-	-	-
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/18	Gks-7	30%	1	15m	30%	összközmű	2018.10.20

c) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2020.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK			ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	IRODA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Éves bérleti díj (eHUF)	11 187 634	4 228 693	23 314	1 948 607	443 874	916 523	527 690	19 276 335
Össz. éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	7 906 360	3 911 034	21 163	1 373 434	443 852	649 451	456 673	14 770 967
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	188 857 504	66 934 209	784 600	21 391 510	6 272 537	11 248 639	5 091 474	300 580 473
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	208 874 005	70 914 256	451 900	17 904 705	6 896 321	11 998 726	5 601 442	322 641 355
Ingatlan-jövedelmezőség %	5,55	6,05	5,29	11,25	6,77	7,71	10,02	6,16
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	46 765	78 740	33 002	12 420	73 608	23 557	14 882	36 116

Fajlagos ingatlanértékek	856 949	1 277 988	715 032	118 113	1 057 394	303 335	152 048	588 341
Értéknövelő beruházások (eHUF)	819 977	572 026	-	22 872	700	25 036	25 945	1 466 556
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	7,33	5,09	3,96	20,06	9,93	20,83	9,51	8,31
Bérbeadottság %	80,84	95,43	96,99	80,10	100,00	91,58	96,46	84,16
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év								8,31

d) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2020.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2019.12.31	76.61%
	2020.12.31	82.08%
Bérlők száma		424
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	360,3%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	8,32 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0.00%

III. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	20 242 500
Egyéb bevétel	734 685
Kezelési költségek	- 7 625 464
Letétkezelő díjai	- 439 061
Egyéb díjak és adók	- 3 401 789
Nettó jövedelem	9 510 871
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	3 062 025
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	26 554 066
Egyéb változás	- 18 211 575
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	11 404 516

IV. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2012.12.28	17.825.038.455	362.818.047	2.013.849.290	30.807.563.549	1.728331
2013.12.31	20.896.189.924	3.920.150.973	848.999.504	38.539.386.040	1.844326
2014.12.31	33.314.491.604	13.470.712.862	1.052.411.182	64.023.184.351	1.921782
2015.12.31	39.919.974.493	13.605.666.360	7.000.183.471	79.214.970.529	1.984344
2016.12.30	74.583.383.565	43.283.018.738	8.173.345.832	152.833.992.862	2.049169
2017.12.29	100.899.783.929	38.464.499.233	12.495.200.964	213.714.158.011	2.118083
2018.12.28	184.245.729.768	95.692.485.780	11.780.022.970	401.798.958.311	2.180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2.240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2.252252

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

V. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	0,51%

VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2019.12.31	2020.12.31
Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	432 539	78 237
Fedezeti ügyletek vesztesége	4 665 688	28 070 453
Fedezeti ügyletek nyeresége	3 437 688	1 956 503

Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	24 775	364 821
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	397 815	137 462
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	230 277	162 783
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 620 017	1 461 903
Ingatlan-közmű költségek	2 026 675	2 185 781
Ingatlan-karbantartási költségek	501 831	515 483
Ingatlanbiztosítási költségek	129 986	89 204
Ingatlanadó	911 762	1 183 210
Ingatlan-értékbecslnési költségek	84 340	80 033
Ingatlanügynöki jutalékok	153 191	125 653
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	1 408 939	1 885 448
Jogi költségek	153 113	123 359
Bankköltség	53 567	118 263
Kamatráfordítás	0	213 342

2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	0	0
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	16 243 859	19 081 125
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	5 676 907	6 039 788
ÖSSZESEN	21 920 766	25 120 913

b) Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	5 238 800	301 679
Egyéb bevételek	661 425	34 605
Kapott kártérítés	392 860	120 544
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	230 277	162 783

Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	5 330	0
Kapott késedelmi kamat	4 955	16 918
Követelések visszaírt értékvesztése	0	690
ÖSSZESEN	6 533 647	637 219

c) Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értécsökkenés	3 718 875	4 345 446
Egyéb működési költségek összesen	14 783 173	15 133 585
Működési költségek összesen	18 502 048	19 479 031
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 659 074	7 625 464
Letétkezelői díj	481 532	439 061
Posta/Telefon/Egyéb	6 074	6 354
Eljárási/Felügyeleti díjak	114 649	141 013
Értékpapírok díja	4 491	1 111
Könyvvizsgálat	3 176	3 328
Marketing költség	227 057	174 082
Egyéb	155 461	158 045
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 620 017	1 461 903
Ingatlan-közmű költségek	2 026 675	2 185 781
Ingatlan-karbantartási költségek	501 831	515 483
Ingatlanbiztosítási költségek	129 986	89 204
Ingatlan-értékbecslési költségek	84 340	80 033
Ingatlanügynöki jutalékok	153 191	125 653
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 408 939	1 885 448
Jogi költségek	153 113	123 359
Bankköltség	53 567	118 263

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

Az Alap 2020. éves könyvvizsgálatának díja 3.328 E Ft +ÁFA.

d) Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	4 806 261	223 442

Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	24 775	364 821
Különadó	210 718	199 883
Építményadó és telekadó	911 762	1 183 210
Követelések értékvesztése	0	45 316
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	6 954
Behajthatatlan követelések leírása	3 392	5 698
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	225
Környezetterhelési díj	158	202
Egyéb	83 764	5 301
Összesen	6 040 830	2 035 052

e) **Pénzügyi műveletek eredménye**

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	8 159 773	7 148 980
Betétkamat	5 538	36
Értékpapírok kamata	1 564 506	1 007 402
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 596 898	997 163
Részvények után kapott osztalék	252	2 120
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	1 531 870	3 112 176
Határidős ügyletek árf. nyeresége	3 437 688	1 956 503
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	23 021	73 580
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 595 789	29 604 604
Hitelek után fizetett kamat	0	213 342
Értékpapírok árfolyamvesztesége	934 625	429 202
Határidős ügyletek árf. vesztesége	4 665 688	28 070 453
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	995 476	891 607
Pénzügyi műveletek eredménye	1 563 984	-22 455 624

VII. Származtatott ügyletek

2020-ban az Alapnak határidős devizafedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak. A nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részletezzük.

VIII. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Külső tényezők alakulása

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak 2020-ban. Ennek következtében megtört az évek óta tartó túlkereslet az irodapiacra, 2020 negyedik negyedévében mért 86 310 négyzetméter bruttó kereslet 57 százalékkal marad el az előző év azonos időszaki kereslethez képest. A kínálati oldalon viszont növekedés tapasztalható a budapesti irodaállomány folyamatos fejlesztése miatt. Az év során összesen 232 045 négyzetméternyi modern irodaterület került átadásra, mely meghaladja a 2018-as év kiemelkedő nagyságú új kínálatát. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 9,1 százalékon állt az egy évvel korábbi 5,6 százalékhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évekhez képest Budapesten, átlagosan 5,1 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,75%, Prága: 3,90%, Pozsony: 5,75%). Az előrejelzések alapján ezek a hozamszintek várhatóak a következő évben is. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2020-ban robbanásszerű kereslet mutatkozott a bérlők felől ezen a részipiacra (569 400 négyzetméter), mely az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 127 950 négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely duplája az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2020. év végén 2 százalékon állt, ami marginális, 0,1 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2020-ban, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. Nemcsak hazánkban számítanak vonzó befektetésnek ezek az ingatlanok, hanem a régióban is, bár nálunk magasabb hozamszint érhető el ebben a szegmensben (Varsó: 5,65%, Prága: 4,50%, Pozsony: 6,00%). Az elemzők a jelenlegi hozamszint fennmaradását prognosztizálják a logisztikai ingatlanpiacra a következő évre.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely 2020-ban jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a járványhelyzet miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. Ezt némiképp ellensúlyozta a növekvő kereslet az élelmiszer jellegű és a gyógyszer, gyógyászati termékek iránt. Összességében az üzletbezárások okozta bevételkiesések, illetve bérleti szerződések újratárgyalása (díjfizetési haladékok nyújtása) jellemezte a piacot.

A folyamatban lévő legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadása 2021 harmadik negyedévében várható, mely kapacitásának háromnegyedét előszerződéses keretében már bérbe adták a bérlőknek. A hozamok 5,25 százalék körül alakultak 2020-ban Budapesten, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%). Ezek a hozamok nem változtak szignifikánsan az egy évvel korábbi szintekhez képest, valamint a közeli előrejelzésekben is hasonló hozamszintet prognosztizálnak az elemzők.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és globális) kamatkörnyezet, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben mérsékelt árfolyamkockázat mellett.

Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdött fel magát. Ezt a kimagasló teljesítményt már 2020-ban nem tudta megismételni a magyar gazdaság a vírusnak köszönhetően. A járvány miatti bezárások következtében nőtt a munkanélküliek száma, a gazdaság helyreállítása érdekében fiskális és monetáris lazítást hajtottak végre, az államadósság pedig 25 éves csúcsra ugrott hazánkban.

A hazai ingatlanpiac 2014-től 2020 első negyedévéig óriási növekedést produkált. A korábbi évek túlkereslete azonban a járvány következtében megtorpant, kínálati oldalon pedig a folyamatban lévő fejlesztésekből jelentős

nagyságú iroda és logisztikai terület készült el. A következő években további új fejlesztések kerülnek átadásra, ezáltal közelíthetünk a kereslet-kínálat egyensúlyi szintjéhez, így a bérbeadottsági szintek várhatóan már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, ezzel összhangban a magyar jegybanktól sem várunk jelentős mértékű monetáris szigorítást. Az infláció mértéke 2,7 százalék volt hazánkban az év végén, mely a MNB toleranciasávján belül helyezkedik el. Az elkövetkező időszakban viszont emelkedésnek indulhat az inflációs mutató a 2020-ban elhalasztott vásárlások megjelenése miatt. A reálbérek korábbi években tapasztalt növekedési üteme lelassulhat, de a lakossági fogyasztás a késleltetett kereslet megjelenésével növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

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. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését és hozamtermelő képességének javítását célozza, melyet az alacsony kockázatvállalási hajlandósággal rendelkező befektetők részére kínálja.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett 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.

IX. 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 olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

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

XI. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2020.12.31-én: 0,00%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

XII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

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

XIII. Egyéb információk

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 Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

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.

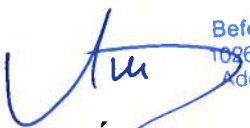
Az Alap bevételeit és ezáltal hozamát ingatlanhasznosítás útján realizálja, portfóliójába jó minőségű ingatlanok és hosszú távú bérleti szerződést vállaló, tőkeerős bérlők tartoznak. Tőkepiaci eszközökben jellemzően éven belüli lejáratú, kötvény típusú instrumentumok szerepelnek, melyek rövid átlagos futamidejük miatt a hozamgörbe elmozdulásra kevésbé érzékenyek. Az Alap fedezi devizakitettséget, ezért a forinttól eltérő devizában nyilvántartott eszközök, bevételek vagy kiadások forintban kifejezett értéke nem függ az aktuális devizaárfolyam szintektől.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanná 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 közvetlen 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.

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 INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	406 399 837 358 Ft	2,252252
2021. 03. 01.	OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	400 577 335 621 Ft	2,262528

Budapest, 2021. március 1.


Anda Árpád
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1086 Budapest, Riadó u. 1-3
Adószám: 11909862-4-41


Dr. Varga-Földi Hajnalka
Operatív Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök
(aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. eFt	2020.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	323 341 554	358 603 575
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	45	1 228
3	1. Szellemi termékek	45	1 228
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	305 198 701	338 372 418
5	1. Ingatlanok	271 596 799	268 979 563
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	32 219 465	62 402 641
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	139 443	114 589
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	929 608	6 248 913
10	6. Beruházásokra adott előlegek	303 389	626 712
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	9 997	0
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	18 142 808	20 229 929
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	10 052 094	10 105 420
15	3. Tartós részesedésekértékelési különbözete	-909 814	-117 174
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8 903 285	9 194 496
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	97 243	1 047 187
18	B. Forgóeszközök	91 652 621	70 298 400
19	I. KÉSZLETEK	3 473 800	3 515 800
20	1. Ingatlankészletek	3 710 411	3 710 411
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-236 611	-194 611
22	II. KÖVETELÉSEK	8 439 669	10 858 017
23	1. Követelések	8 456 927	10 830 239
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-4 505	-45 316
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-12 753	73 094
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	25 408 588	17 869 165
28	1. Értékpapírok	24 782 425	18 065 567
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	626 163	-196 402
30	a) kamatokból, osztalékokból	312 565	133 167
31	b) egyéb	313 598	-329 569
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	54 330 564	38 055 418
33	1. Pénzeszközök	54 333 782	38 025 432
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-3 218	29 986
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	204 563	308 972
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	204 563	308 972
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-3 323 609	-7 732 952
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	411 875 129	421 477 995

Budapest, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. eFt	2020.12.31. eFt
40	E. Saját tőke	400 218 973	411 623 489
41	I. INDULÓ TŐKE	179 154 353	180 487 168
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	394 714 225	432 168 988
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-215 559 872	-251 681 820
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	221 064 620	231 136 321
45	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
46	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	161 290 835	163 020 045
47	2. Értékelési különbszet tartaléka	28 410 708	54 964 774
48	3. Előző év(ek) eredménye	25 887 558	31 363 077
49	4. Üzleti év eredménye	5 475 519	-18 211 575
50	F. Céltartalékok	29 739	36 692
51	G. Kötelezettségek	8 354 094	6 473 617
52	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
53	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 297 939	6 126 622
54	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	56 155	346 995
55	H. Passzív időbeli elhatárolások	3 272 323	3 344 197
56	FORRÁSOK ÖSSZESEN	411 875 129	421 477 995

Budapest, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A"
EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	21 920 766	25 120 913
2	II. Egyéb bevételek	6 533 647	637 219
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	18 502 048	19 479 031
5	V. Egyéb ráfordítások	6 040 830	2 035 052
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	8 159 773	7 148 980
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 595 789	29 604 604
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	5 475 519	- 18 211 575

Budapest, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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