

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentés és független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Éves jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2021. évi éves jelentés I-XIV. pontjaiban közzétett számviteli információinak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap 2021. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel (a „Törvény”), valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra.

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 könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt-től (továbbiakban: „az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (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 kérdések

Az Alap 2020. évi számviteli információit más könyvvizsgáló auditálta, aki azokról 2021. április 28-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az Alapkezelő ügyvezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az egyéb információk az Alap 2021. évi éves jelentésében foglalt információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a 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 ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a számviteli információkért

A vezetés felelős a számviteli információknak a Törvény, illetve a számviteli törvénynek az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes számviteli információk elkészítése.

A 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 számvitelnek a számviteli információkban való alkalmazásáért. 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 Alapkezelőnél irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a 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 számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának 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 tevékenység folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a 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 tevékenységet folytatni.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Törvény 132. § (1) szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A Törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk

szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2022. április 29.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Mészáros Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005805

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2021.01.01. - 2021.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2022. április 28.

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 Tanácsadó Igazságügyi Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Valuation Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 20.)

Az Alap képviseletére jogosult 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. 21a.

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 vagyonkimutatása 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 **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

2021. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	102,336,995	25.52
I/1. Hitelállomány	0	-
I/2. Egyéb kötelezettségek	99,549,387	24.83
<i>alapkezelői díj</i>	633,893	0.16
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	42,478	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	30,322	0.01
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	74,553	0.02
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	98,768,141	24.63
I/3. Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	2,787,608	0.70
II. ESZKÖZÖK:	503,335,027	125.52
II/1. Folyószámla, készpénz	36,344,931	9.06
II/2. Egyéb követelés	108,244,799	26.99
II/3. Lekötött bankbetétek	0	-
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>	0	-
<i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i>	0	-
II/4. Értékpapírok	17,208,588	4.29
II/5. Ingatlanok, berendezések	341,533,881	85.17
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	328,183,881	81.84
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	13,350,000	3.33
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	2,828	0.00

1.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK eFt	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	50,000,000	383.48	366.96	-826,023	2022.09.28
ELADÁSI	45,000,000	386.59	386.14	-20,425	2022.11.22
ELADÁSI	15,000,000	386.59	386.29	-4,558	2022.11.22
ELADÁSI	5,700,000	387.11	379.23	-44,929	2022.12.02
ELADÁSI	50,000,000	387.48	383.26	-210,951	2022.12.09
ELADÁSI	25,200,000	387.85	388.38	13,473	2022.12.16
ELADÁSI	75,000,000	382.50	357.55	-1,871,534	2022.09.09
ELADÁSI	35,000,000	382.50	357.44	-877,233	2022.09.09
ELADÁSI	1,700,000	383.94	368.50	-26,254	2022.10.07
ELADÁSI	50,000,000	384.66	372.68	-599,172	2022.10.21
ELADÁSI	16,000,000	386.75	385.56	-18,974	2022.11.25
ELADÁSI	4,900,000	382.50	357.27	-123,646	2022.09.09
ELADÁSI	38,000,000	386.75	385.52	-46,584	2022.11.25
ELADÁSI	52,500,000	387.01	382.28	-248,200	2022.11.30
ELADÁSI	56,000,000	387.11	379.23	-441,410	2022.12.02
ELADÁSI	63,850,000	387.37	383.12	-271,624	2022.12.07
ELADÁSI	50,000,000	387.48	383.38	-204,941	2022.12.09
ELADÁSI	23,861,000	387.74	384.35	-80,904	2022.12.14
ELADÁSI	53,000,000	387.85	388.33	25,685	2022.12.16
ELADÁSI	53,000,000	388.05	385.68	-125,868	2022.12.20
ELADÁSI	52,700,000	369.73	361.09	-455,415	2022.01.03
ELADÁSI	52,000,000	386.64	387.13	25,417	2022.11.23
				-6,434,070	

1.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2020.12.31	2021.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.67	0.21	-0.46
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	3.57	0.76	-2.81
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00	0.00	0.00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	2.34	2.45	0.11
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	3.57	0.76	-2.81

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 2021.12.31.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadh ató brutto terület m2	Bérbeadh ató netto terület m2	Építés/használatba vétél éve	Tervez ett tartás	Forgalmi ár e Ft. 341,533,8 81	Portfoli ó % 85.17
II/5. Ingatlanok, berendezések								
II/5/1. Ingatlanok							328,183,8 81	81.84
IRODA	1051 Budapest Széchenyi István tér 7-8	24559	29567.65	27599.95	2006	10		
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	10178	1908	10		
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	2892.8	2892.8	1975	10		
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16708	16708	1988	10		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38.	36374	12607.02	11753.15	2010	10		
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2453	2453	1880	10		
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10989	10989	1992	10		
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4308.87	3878.45	1992	10		
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2654	2654	1995	10		
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	587	1962	10		
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4777.9	4590.1	2009	10		
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	741	1974	10		
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	523	523	1966	10		
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1418	1418	1991	3		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 20-26.	25216/3	28403.43	26317.89	2001	10		
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36380	36380	2003	10		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135- 139	26092/3-4	25784	24733	2009	10		
IRODA	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	7195.47	6881.48	2008	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 37-45.	36343/1	16684.39	15554.35	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 47-53.	36343/2	19743.75	18193.99	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 31-33.	36349/4	6335	5894	2015	10		
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92- 94.	4359/1/A/2	1550	1550	1991	10		
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	729	1969	10		
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9- 11.	8274/0/A/1	554	554	1965	10		
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1506	1506	1993	10		

IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						211,167,173	52.66
								0.00
KERESKEDELEM	1046 Budapest Szent Imre u. 1.	73312/10	4683.29	4683.29	1993	10		
KERESKEDELEM	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	50806	50806	2001	10		
KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27715.21	27715.21	2009	10		
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Szent Borbála út 33.	2119/209	3080	3080	2008	10		
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						82,153,921	20.49
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19		1		
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	613	613	2000	10		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						594,100	0.15
								0.00
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7641	7641	2006	10		
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	24225	24225		10		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35600.5	35600.5	2009	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						11,976,472	2.99
								0.00
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	28474	28474		10		
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8055	8055	2008	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						6,434,974	1.60
								0.00
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/B ev. Park út)	10300/19						
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/18						
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						1,744,200	0.43
EGYÉB INGATLAN	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6907.11	6522.09	2017	10		
EGYÉB INGATLAN	3531 Miskolc Hold utca 2.	23358 23365	49334	49334	2015	10		
EGYÉB INGATLAN	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-1	6583	6583	2007	10		
EGYÉB INGATLAN	VIDÉK						14,113,041	3.52
								0.00
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							13,350,000	3.33
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE							-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	34746	34746	2011	10		
Fejlesztés alatt álló ingatlan	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B. ÉPÜLET	6794/7	6837.24	6837.24	2021	3		

b) Telkek egyedi jellemzői 2021.12.31.

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 Keleti u. 1 utak	10300/19	út	-	-	-	-	-	-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 telek egyesített	10300/18	Gksz-7	30%	1	15m	30%	összközmű	2018.10.20

c) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2021.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK			ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	IRODA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Éves bérleti díj (eHUF)	11 345 480	3 840 518	23 175	2 039 182	475 427	934 275	547 519	19 205 576
Össz. éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	7 936 177	810 630	21 713	1 400 977	475 427	26 118	485 409	11 156 451
Időszak eleji nyitó 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
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	211 167 173	71 752 567	594 100	17 483 802	855 152	12 151 913	6 434 974	326 439 681
Ingatlan-jövedelmezőség %	5,36	5,61	3,74	12,04	7,00	7,83	8,84	5,96
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m2	50 346	69 459	39 763	13 997	77 680	21 147	15 266	37 441
Fajlagos ingatlanértékek	897 522	1 293 095	940 032	115 575	1 051 081	274 837	176 161	615 991
Értéknövelő beruházások (eHUF)	253 651	489 306	4 939	15 244	-	12 011	63 716	838 867
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	1,07	0,49	30,37	4,07	0,60	1,18	13,74	1,33
Bérbeadottság %	71,16	95,59	69,62	78,73	100,00	81,93	44,84	75,32
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év								9,02

d) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2021.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2020.12.31	82.08%
	2021.12.31	85.17%
Bérlők száma		355
Vevők száma		2
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	361%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	9,02 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0.00%

III. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	19 482 308
Egyéb bevétel	1 709 577
Kezelési költségek	- 7 616 972
Letétkezelő díjai	- 433 799
Egyéb díjak és adók	- 2 832 428
Nettó jövedelem	10 308 686
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	- 17 256 548
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	1 778 038
Egyéb változás	4 151 489
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	- 11 327 021

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
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2.318300

*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%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	2.93%

VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2020.12.31	2021.12.31
Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	78 237	420 504
Fedezeti ügyletek vesztesége	28 070 453	4 550 187
Fedezeti ügyletek nyeresége	1 956 503	1 785 456
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	364 821	4 902
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	137 462	725 753
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	162 783	114 526
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 461 903	1 467 821
Ingatlan-közmű költségek	2 185 781	2 224 523
Ingatlan-karbantartási költségek	515 483	514 425
Ingatlanbiztosítási költségek	89 204	78 414
Ingatlanadók	1 183 210	1 031 811
Ingatlan-értékbecslési költségek	80 033	79 478
Ingatlanügynöki jutalékok	125 653	293 225
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	1 885 448	1 926 924
Jogi költségek	123 359	103 948
Bankköltség	118 263	184 454
Kamatráfordítás	213 342	0

2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
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)	19 081 125	19 149 628
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	6 039 788	6 400 663
ÖSSZESEN	25 120 913	25 550 291

b) Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	301 679	1 210 625
Egyéb bevételek	34 605	94 274
Kapott kártérítés	120 544	683 684
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	162 783	114 526
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	0	0
Kapott késedelmi kamat	16 918	42 271
Követelések visszaírt értékvesztése	690	43
ÖSSZESEN	637 219	2 145 423

c) Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31	2021.01.01.- 2021.12.31.
Értékcsökkenés	4 345 446	4 314 280
Egyéb működési költségek összesen	15 133 585	15 367 810
Működési költségek összesen	19 479 031	19 682 090
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 625 464	7 616 972
Letétkezelői díj	439 061	433 800
Posta/Telefon/Egyéb	6 354	6 731
Eljárási/Felügyeleti díjak	141 013	150 258
Értékpapírok díja	1 111	1 393

	2020.01.01.- 2020.12.31	2021.01.01.- 2021.12.31.
Könyvvizsgálat	3 328	3 000
Marketing költség	174 082	225 759
Egyéb	158 045	56 685
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 461 903	1 467 821
Ingatlan-közmű költségek	2 185 781	2 224 523
Ingatlan-karbantartási költségek	515 483	514 425
Ingatlanbiztosítási költségek	89 204	78 414
Ingatlan-értékebecslési költségek	80 033	79 478
Ingatlanügynöki jutalékok	125 653	293 225
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 885 448	1 926 924
Jogi költségek	123 359	103 948
Bankköltség	118 263	184 454

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

Az Alap 2021. éves könyvvizsgálatának díja 3.000 E Ft +ÁFA.

d) Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	223 442	790 121
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	364 821	4 902
Különadó	199 883	198 273
Építményadó és telekadó	1 183 210	1 031 811
Követelések értékvesztése	45 316	354 145
Peres ügyekre képzett céltartalék	6 954	0
Behajthatatlan követelések leírása	5 698	49 661
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	225	0
Környezetterhelési díj	202	0
Egyéb	5 301	146 490
Összesen	2 035 052	2 575 403

e) Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	7 148 980	4 615 616
Betétkamata	36	112 051
Értékpapírok kamata	1 007 402	355 369
Értékpapírok árfolyamnyeresége	997 163	542 473
Részvénnyek után kapott osztalék	2 120	714
Devizabetétek, devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	3 112 176	1 748 560
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1 956 503	1 785 456
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	73 580	70 993
Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 604 604	6 252 639
Hitelek után fizetett kamat	213 342	17 128
Értékpapírok árfolyamvesztesége	429 202	295 370
Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	28 070 453	4 550 187
Devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	891 607	1 389 954
Pénzügyi műveletek eredménye	-22 455 624	-1 637 023

VII. Származtatott ügyletek

2021-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 világiárványnak. Az évek óta tartó túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacra, mely tendencia 2021 végére javulni látszott, hiszen az utolsó negyedévben mért 112 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 30 százalékos növekedést jelent éves alapon. A kínálati oldalon viszont jelentős csökkenés tapasztalható a budapesti új irodaállományban a mérséklődő új fejlesztések, valamint a 2022-re csúszó átadások miatt. Az év során 44 ezer négyzetmétert alig meghaladó modern irodaterület került átadásra, mely az utóbbi évek egyik legkevesebb új kínálatát jelenti. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről, viszont stagnálást mutat egy éves viszonylatban: év végén 9,2 százalékon állt a két évvel korábbi 5,6 százalékhoz, valamint az egy évvel korábbi 9,1 százalékhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 4,75 százalékos

hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,50%, Prága: 4,00%, Pozsony: 5,25%). Az előrejelzések alapján mérséklődő hozamszintek várhatóak a következő évben, mely a régió magas növekedési potenciáljával magyarázható. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérleti 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. 2021-ben tovább nőtt a kereslet a bérlők felől ezen a részipiacon (635 ezer négyzetmétert meghaladó mértékben), mely a 2020-as rekord évhez képest is 18 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások megközelítőleg 346 ezer négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely közel háromszorosa az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2021. év végén 3,2 százalékon állt, ami 1,2 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2021-ben, ami 1 százalékpontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. A régióban is csökkent az ipari ingatlanok által elérhető hozam, de nálunk érhető el a legmagasabb hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 4,80%, Prága: 3,75%, Pozsony: 5,25%). Az elemzők a hozamok további mérséklődését prognosztizálják a szegmensben rejlő további magas növekedési potenciál és alacsony üresedési ráták következtében.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely az elmúlt két évben jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. 2021-ben 3,5 százalékkal bővült a kiskereskedelem, melyben jelentős szerepet játszott a ruházatkodási termékek iránt bővülő kereslet. A bővülő bevásárló központi forgalom még nem érte el a két évvel korábbi szinteket, melyet az online térbe költöző vásárlások elszívó hatása is okozhat, mely immár a teljes kiskereskedelmi forgalom 10 százalékát teszi ki.

2021-ben sor került a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadására, mely 90 százalék fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg a kapuit. A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok nem változtak 2021-ben: Budapesten 5,25 százalékos szinten stagnáltak, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%).

Összességében elmondható, hogy az emelkedő kamatkörnyezet ellenére 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 is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 7,1 százalékos 2021. évi GDP is alátámaszt. A válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is megemelkedett az infláció. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, melynek végét 2022 felévének végére prognosztizálják az elemzők. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed is elkezdett már szigorítani monetáris kondíciókon, a piac pedig már hét kamatemelést vár a Fed-től 2022-ben.

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. 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 reáleszközökre 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 ártértékelődést 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 ingatlanalaptól.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelőben 2021 során több vezetéváltás történt, azonban ezek a napi operatív feladatok elvégzésében semmilyen fennakadással nem jártak. A továbbra is velünk maradó COVID jelentette kockázatokat pedig – az OTP Bank iránymutatásával összhangban – otthoni munkavégzés elrendelésével kezelte az Alapkezelő.

IX. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2021. évre kifizetett javadalmazás	783,138
Teljes összegből a rögzített javadalom	654,712
Teljes összegből a változó javadalom	128,426
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	248,496
Létszám	48

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 rendelkezésére álló 60 + 20 milliárd forint összegű likviditási hitelkeret a hitelnyújtóval történt szerződésmódosítás következtében teljes összegben feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra. A jelentés fordulónapját követően a hitelkeret összegét a felek 100 milliárd forint összegűre emelték. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

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 2021.12.31-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 2021. évben nem alkalmazott.

XIII. Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. 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.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
Vezérigazgató


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás

**"A" MÉRLEG Eszközök
(aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	358 603 575	353 250 703
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 228	1 003
3	1. Szellemi termékek	1 228	1 003
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	338 372 418	332 922 665
5	1. Ingatlanok	268 979 563	265 219 226
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	62 402 641	61 551 265
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	114 589	91 036
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	6 248 913	4 155 894
10	6. Beruházásokra adott előlegek	626 712	26 649
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	1 878 595
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20 229 929	20 327 035
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	10 105 420	13 020 220
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	-117 174	-423 519
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	9 194 496	7 730 334
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	1 047 187	0
18	B. Forgóeszközök	70 298 400	63 416 709
19	I. KÉSZLETEK	3 515 800	8 286 500
20	1. Ingatlankészletek	3 710 411	8 295 008
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-194 611	-8 508
22	II. KÖVETELÉSEK	10 858 017	10 797 620
23	1. Követelések	10 830 239	11 185 295
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-45 316	-387 960
25	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	73 094	285
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	17 869 165	6 734 450
28	1. Értékpapírok	18 065 567	7 353 484
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-196 402	-619 034
30	a) kamatokból, osztalékokból	133 167	43 200
31	b) egyéb	-329 569	-662 234
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	38 055 418	37 598 139
33	1. Pénzeszközök	38 025 432	37 598 139
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	29 986	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	308 972	411 719
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	308 972	411 719
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-7 732 952	-5 636 271
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	421 477 995	411 442 860

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
 Kenéz Dóra
 vezérigazgató


 Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti igazgató

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
40	E. Saját tőke	411 623 489	400 296 468
41	I. INDULÓ TŐKE	180 487 168	172 847 295
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	432 168 988	456 788 513
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-251 681 820	-283 941 218
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	231 136 321	227 449 173
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	163 020 045	153 403 370
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	54 964 774	56 742 812
47	3. Előző év(ek) eredménye	31 363 077	13 821 709
48	4. Tárgyévi eredmény	-18 211 575	3 481 282
49	F. Céltartalékok	36 692	36 692
50	G. Kötelezettségek	6 473 617	7 582 586
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 126 622	7 582 586
53	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉG ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	346 995	0
54	H. Passzív időbeli elhatárolások	3 344 197	3 527 114
55	FORRÁSOK ÖSSZESEN	421 477 995	411 442 860

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A"
EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	25 120 913	25 550 291
2	II. Egyéb bevételek	637 219	2 145 423
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	319 916
4	IV. Működési költségek	19 479 031	19 682 090
5	V. Egyéb ráfordítások	2 035 052	2 575 403
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	7 148 980	4 615 616
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 604 604	6 252 639
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	- 18 211 575	3 481 282

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezetőigazgató


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató