

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

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 Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2021. évi éves jelentés I-XIII. 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 jelenenivalónk.

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



Kónya Zsolt
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007383

OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

2021. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása	2
I. Vagyonkimutatás	5
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma.....	5
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	5
IV. A befektetési alap összetétele	5
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgydőszakban.....	6
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	6
VII. Származékos ügyletek	7
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	7
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	8
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	8
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	8
XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése	9
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek	10
XIV. Egyéb információk	10
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	11
XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések	12

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
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 cég neve:	Ernst & Young Tanácsadó Kft.
Címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	01-09-267553
MKVK nyilvántartási szám:	001165
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Kónya Zsolt
Regisztrációs szám:	007383
 Az Alap 2021. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1 143 ezer Ft.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-672
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.02.19.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000716378
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30.

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. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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 üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2021. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. január 15.

1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

I. Vagyongkimutatás

adatok ezer forintban

	2020.12.31	Megoszlás (%)	2021.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	3,297,658	49.91	13,317,761	75.67
Banki egyenlegek	3,359,991	50.85	2,439,730	13.86
Egyéb eszközök	- 42,976	- 0.65	2,001,570	11.37
Összes eszköz	6,614,673	100.11	17,759,061	100.90
Kötelezettségek	7,410	0.11	159,086	0.90
Nettó eszközérték	6,607,263	100,00	17,599,975	100,00

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 16-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2016.02.16	215 000 000	215 000 000	0	215 000 000	1.000000
2016.06.30	639 975 489	641 224 118	1 248 629	645 663 902	1.008888
2016.12.31	849 763 434	1 061 908 897	211 150 601	854 041 855	1.005035
2017.12.31	847 487 408	190 277 385	153 748 085	914 136 470	1.078643
2018.12.31	2 129 352 187	1 501 431 995	259 964 343	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	1,862,874,785	358,021,863	624,067,790	2,106,889,858	1.130988
2020.12.31	5,609,095,321	4,073,277,167	304,010,037	6,607,263,296	1.177955
2021.12.31	14,438,782,014	9,838,122,546	952,524,625	17,599,975,323	1.218938

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2021.12.31-én, forint/db	1.218938
--	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2021.12.31.) eszközérték számítást 2021.12.30-án készítettük, 2021.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2020.12.31	2021.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	3.57%	2.99%	-0.58%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0,00%	7.10%	7.10%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	46.33%	65.58%	19.25%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0.00%	0.00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltettük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Összes eszköz, II. 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 ezer forintban</i>	
	2020.12.31	2021.12.31
Befektetésből származó jövedelem	27 039	171 031
Egyéb bevételek	1 596	5 694
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	- 9 844	- 34 032
A Letétkezelőnek fizetett díjak	- 1 313	- 4 538
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg, pénzügyi szervezetek különadója)	- 1 903	- 6 439
Nettó jövedelem	15 575	131 716
Felosztott és újra befektetett jövedelem	88 375	70 628
Tőkeszámla változásai	6 339 246	16 976 838
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	220 310	496 308
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	- 18 444	65 004
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	6 629 487	17 608 778

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
Nettó eszközérték	2,106,889,858	6,607,263,296	17,599,975,323
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.130988	1.177955	1.218938

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18.-2016.12.30.) <i>nem évesített</i>	0,50%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	7,32%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-0,17%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	5.03%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.15%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	3.48%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	100,000	387.43	385.443	-198.35	2022.12.08
EUR eladás	2,300,000	381.78	358.45	-53,669.38	2022.08.26
EUR eladás	200,000	381.78	358.47	-4,662.90	2022.08.26
EUR eladás	2,000,000	386.64	388.99	4,697.56	2022.11.23
EUR eladás	342,000	387.79	388.07	94.73	2022.12.15
USD eladás	245,000	340.24	340.75	125.46	2022.12.15
ÖSSZESEN				-53,612.88	

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE	2020.12.31	2021.12.31
Határidős ügyletek értékelési különbözete	-5,715	-50,909
Összesen	-5,715	-50,909

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2021 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 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 félélének végére prognosztizálják az elmezők. 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 ingatlanalapoktól.

IX. Az 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 gyakorlók javadalmazása	248,496
Létszám	48

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 3-as, mérsékelt 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

2020. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban							
Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97 689	0	11 850	15 849	27 699	125 388
Biggeorge 19. "A" befjegy	160 000	162 208	0	0	17 845	17 845	180 053
KBE US EQUITY	10	111 959	0	- 2 485	8 664	6 179	118 138
MORT US EQUITY	25	113 754	0	- 2 525	10 800	8 275	122 029
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	0	0	17 557	17 557	167 557
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	453 000	1 020 039	0	0	231	231	1 020 270
OTP PRIME IA BEFJEGY	1 226 000	1 411 845	0	0	137 404	137 404	1 549 249
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	0	0	10 138	10 138	21 164
ÖSSZESEN:	1 999 335	3 078 520	0	6 840	218 488	225 328	3 303 848

2021. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban							
Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97 689	0	13 011	18 164	31 175	128 864
Adventum Satis befektetési jegy	2 500	876 665	0	45 667	-126	45 541	922 205
Biggeorge 19. "A" befjegy	160 000	162 208	0	0	32 208	32 208	194 416
EJBFN22/A	120 000	120 842	937	0	-1 752	-815	120 027
EJBFN23/A	35 090	35 229	53	0	-1 901	-1 848	33 381
FJ23NF01	30 940	31 136	436	0	-799	-362	30 774
FJ23NF02	220 000	219 048	1 707	0	-8 006	-6 299	212 749
Marketprog Bond "I" befjegy	34 286	50 000	0	0	2 063	2 063	52 063
MFB202210/1	136 660	137 868	371	0	-3 229	-2 858	135 009

MOL HB EQUITY	7 481	135 301	0	0	15 508	15 508	150 809
OTP HB EQUITY	878	139 815	0	0	5 850	5 850	145 665
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	0	0	25 435	25 435	175 435
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	3 613 450	8 256 555	0	0	120 507	120 507	8 377 061
OTP PRIME IA BEFJEGY	1 226 000	1 411 845	0	0	251 335	251 335	1 663 179
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	10 000	11 026	0	0	17 948	17 948	28 974
OTPHB 2 2875	1 850	713 321	9 108	-1 659	-4 653	2 797	716 118
PORR AG EQUITY	4	19 040	0	466	2 519	2 985	22 025
RICHT HB EQUITY	1 576	130 237	0	0	7 269	7 269	137 506
Wizz Air Holdings PLC	4	74 012	0	1 937	-3 156	-1 220	72 792
ÖSSZESEN:	5 751 018	12 771 837	12 613	59 421	475 183	547 217	13 319 054

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2021. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetesként 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 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.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020. december 31-ei egyenleg	2020. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2021. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	6 629 487	0	276 695	10 637 592	65 004	17 608 778
I. Indulótőke	5 624 950	0	0	8 817 930	0	14 442 880
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 177 792	0	0	9 754 375	0	16 932 167
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 552 842	0	0	-936 445	0	-2 489 287
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	1 004 537	0	276 695	1 819 662	65 004	3 165 898
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	714 296	0	0	1 819 662	0	2 533 958
2. Értékelési különbség tartaléka	220 310	0	275 998	0	0	496 308
3. Előző év(ek) eredménye	88 375	-18 444	697	0	0	70 628
4. Tárgyévi eredmény	-18 444	18 444	0	0	65 004	65 004

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Értékpapír	225 328	547 217
Pénzeszköz	697	0
Származékos ügyletek Ebből:	-5 715	-50 909
<i>Határidős ügylet</i>	-5 715	-50 909
Összesen	220 310	496 308

3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

a/Szállítókkal szembeni tartozások

adatok ezer forintban

	2020.12.31	2021.12.31
Alapkezelési díj	4 154	12 114
Letétkezelői és értékelői díj	693	2 019
Számviteli szolgáltatás díja	191	191
Összesen	5 038	14 324

b/Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	219 226	109 146
Összesen	219 226	109 146

4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Könyvvizsgálati díj	1 602	1 143
Felügyeleti díj	481	1 401
Különadó	364	634
Összesen	2 447	3 178

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2020.01.01-2020.12.31		2021.01.01-2021.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	27 039	27 039	171 031	171 031
Értékpapírok árfolyamnyeresége	2 710	2 710	84 936	84 936
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége	0	0	44 781	44 781
Bankbetétek kamata	1	1	14 791	14 791
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	8 141	8 141	9 784	9 784
Kereskedési célú tőzsdére bevezetett részvények után kapott osztalék	0	0	7 352	7 352
Értékpapírok kamata	590	590	5 960	5 960
Deviza árfolyamnyereség	15 597	15 597	3 427	3 427
Egyéb bevételek összesen	1 596	1 596	5 693	5 694
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	1 596	1 596	5 693	5 694

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2020.01.01-2020.12.31		2021.01.01-2021.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	30 571	30 571	62 468	62 468
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	0	22 418	22 418
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	27 743	27 743	21 126	21 126
Deviza árfolyamveszteség	2 828	2 828	18 924	18 924
Egyéb ráfordítás	590	226	2 296	1 662
Pénzügyi szervezetek kölönadója	590	226	2 296	1 662
Működési költségek összesen	15 919	8 798	46 957	30 089
Alapkezelői díj	9 844	5 690	34 032	21 918
Letétkezelői és Értékelői díj	1 641	948	5 671	3 653
Felügyeleti díj	1 136	655	3 953	2 552
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762	571	762	571
Értékpapír ügyletek költsége	41	41	623	623
Bankbetétek negatív kamata	356	356	546	546
Bankköltség	177	177	190	190
Egyéb	34	34	37	37
Könyvvizsgálói díj	1 928	326	1 143	0

3. Egyéb kiegészítések

Az Alap 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.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2020.12.31	2021.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	96,69%	99,29%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	30,6	144,05
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,28%	0,37%

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	199 004	-43 477
1.	Tárgyévi eredmény	-19 036	55 889
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	149 095	322 586
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	-51 469
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	-149 094	-270 420
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	216 974	-100 794
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 065	731
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 243 999	-9 684 202
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-2 244 591	-10 510 840
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	0	817 523
19.	Kapott hozamok	592	9 115
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás	4 391 165	10 637 592
20.	Befektetési jegy kibocsátás	4 066 092	8 817 930
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	325 073	1 819 662
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	2 346 170	909 913
	Pénzeszközök nyitó	1 211 198	3 557 368
	Pénzeszközök záró	3 557 368	4 467 281
	Pénzeszközök állományváltozása	2 346 170	909 913

6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-672
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2021. december 31.
Nettó eszközérték:	17,599,975,323 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,218938 Ft/db
Darabszám:	14,438,782,014
Névérték:	1 Ft

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			17,599,975,323	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			159,086,006	0.90
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			159,086,006	0.90
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			11,969,501	0.07
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			1,994,917	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			2,027,517	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			143,094,071	0.81
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			17,759,061,329	100.90
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,439,729,755	13.86
II/2.	Egyéb követelés			2,001,570,197	11.37
II/2.1	Származtatott ügylet			-53,612,877	-0.30
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			53,720,222	0.31
II/2.3	Egyéb követelés			2,001,462,852	11.37
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	13,317,761,377	75.67

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			852,063,658	4.84
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			852,063,658	4.84
	OTPHB 2 2875	EUR	1,850,000	717,001,760	4.07
	MFB202210/1	HUF	136,660,000	135,061,898	0.77
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Résztvények			525,961,641	2.99
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			430,810,000	2.45
	MOL HB EQUITY	HUF	7,480,625	149,612,500	0.85
	OTP HB EQUITY	HUF	877,500	144,085,500	0.82
	RICHT HB EQUITY	HUF	1,576,000	137,112,000	0.78
II/4/3/2.	Külföldi részvények			95,151,641	0.54
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	22,057,608	0.13
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	3,950	73,094,033	0.42
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			397,206,790	2.26
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			397,206,790	2.26
	EJBFN22/A	HUF	120,000,000	120,143,580	0.68
	EJBFN23/A	HUF	35,090,000	33,406,961	0.19
	FJ23NF01	HUF	30,940,000	30,790,189	0.17
	FJ23NF02	HUF	220,000,000	212,866,060	1.21
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			11,542,529,288	65.58
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			11,542,529,288	65.58
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300,000	129,055,899	0.73
	Adventum Satis befektetési jegy	HUF	2,500,000	923,605,453	5.25
	Biggeorge 19. "A" befjegy	HUF	160,000,000	194,129,440	1.10
	Marketprog Bond "I" befjegy	HUF	34,285,863	51,969,723	0.30
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	175,226,100	1.00
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	3,613,450,000	8,378,557,103	47.61
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,226,000,000	1,661,101,270	9.44
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat	HUF	10,000,000	28,884,300	0.16
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 2021. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2021.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2021. december 30-án készül a 2021. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2021. 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, forintra pontosan.

Budapest, 2022. április 28.



Kenéz Dóra
Vezérigazgató



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 ezer Ft	2021.12.31 ezer Ft
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	B. Forgóeszközök	6 861 913	17 786 335
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	3 303 848	13 319 054
16.	1. Értékpapírok	3 078 520	12 771 837
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	225 328	547 217
18.	a) kamatokból, osztalékokból	0	12 613
19.	b) egyéb	225 328	534 604
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	3 558 065	4 467 281
21.	1. Pénzeszközök	3 557 368	4 467 281
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	697	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-5 715	-50 909
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	6 856 198	17 735 426

Budapest, 2022. április 28.



 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

 Kenéz Dóra
 vezérigazgató

 Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti igazgató

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 ezer Ft	2021.12.31 ezer Ft
28.	E. Saját tőke	6 629 487	17 608 778
29.	I. Indulótőke	5 624 950	14 442 880
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 177 792	16 932 167
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 552 842	-2 489 287
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	1 004 537	3 165 898
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	714 296	2 533 958
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	220 310	496 308
35.	3. Előző év(ek) eredménye	88 375	70 628
36.	4. Tárgyévi eredmény	-18 444	65 004
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	224 264	123 470
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	224 264	123 470
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	2 447	3 178
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	6 856 198	17 735 426

Budapest, 2022. április 28.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

 Kenéz Dóra
 ügyvezető
 Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti igazgató

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.01.01- 2020.12.31. ezer Ft	2021.01.01- 2021.12.31. ezer Ft
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	27 040	171 031
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	30 571	62 468
3.	III. Egyéb bevételek	1 596	5 694
4.	IV. Működési költségek	15 919	46 957
5.	V. Egyéb ráfordítások	590	2 296
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	-18 444	65 004

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató