

OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

2022. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása.....	2
I. Vagyonkimutatás.....	6
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma	6
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	6
IV. A befektetési alap összetétele	7
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban.....	7
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	8
VII. Származékos ügyletek	8
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	9
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	10
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	10
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	10
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	11
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek	12
XIV. Egyéb információk	13
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	14

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 Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
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 2022. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1 257,3 ezer Ft.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-672
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.02.16.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítására: A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólók 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.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal>

Az Alap képviselőire jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Kenéz Dóra

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

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30. A lh. tt/21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója
PM nyilvántartási szám: 177289

1.A számviteli politika fő vonásai

1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. 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: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. 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. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

	2021.12.31	Megoszlás (%)	2022.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	13 317 761	75,67	10 055 153	95,11
Banki egyenlegek	2 439 730	13,86	7 634	0,07
Egyéb eszközök	2 001 570	11,37	532 767	5,04
Összes eszköz	17 759 061	100,90	10 595 554	100,22
Kötelezettségek	159 086	0,90	23 206	0,22
Nettó eszközérték	17 599 975	100,00	10 572 348	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 e Ft tőkével.

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
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
2022.12.31	8 166 136 615	1 726 118 461	8 039 888 081	10 572 348 112	1.294657

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.31-én, forint/db	1.294657
--	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2022.12.30.) eszközérték számítását 2022.12.29-én készítettük, 2022.12.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	2.99%	28,13%	25,14%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	7.10%	2,57%	-4,53%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	65.58%	64,41%	-1,17%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	0,00%	0,00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Összes eszköz, 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:

adatok ezer forintban

	2022.12.31
Befektetésből származó jövedelem	760 228
Egyéb bevételek	18 839
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	-45 395
A Letétkezelőnek fizetett díjak	-7 566
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankköltség, pénzügyi szervezetek különadója)	-567 577
Nettó jövedelem	158 529
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-7 734 688
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	544 748
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	158 529
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-7 031 411

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Nettó eszközérték (Ft-ban)	6 607 263 296	17 599 975 323	10 572 348 112
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.177955	1.218938	1.294657

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%
2021. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	6,24%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	1 600 000	426,45	423,80	-4 237	2023.06.09
EUR eladás	850 000	404,35	433,86	25 083	2023.01.06
EUR eladás	100 000	407,79	427,14	1 935	2023.01.27
EUR eladás	2 500 000	407,79	428,59	52 000	2023.01.27
EUR eladás	942 000	406,10	411,74	5 308	2023.01.16
EUR eladás	2 550 000	411,13	414,38	8 286	2023.02.16
EUR eladás	915 000	410,79	375,70	-32 111	2023.02.14
EUR eladás	1 200 000	424,44	419,82	-5 543	2023.05.26
ÖSSZESEN				50 722	

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2021.12.31	2022.12.31
Határidős ügyletek értékelési különbözete	-50 909	87 210
Összesen	-50 909	87 210

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2022. évben nem volt az Alapkezelő működésében jelentős változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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

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

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2022. évben kifizetett javadalmazás	619,704
Teljes összegből a rögzített javadalom	488,588
Teljes összegből a változó javadalom	131,116
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló kifizetése	188,381
Létszám	47

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

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

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

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

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

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

2022. 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	22 386	26 554	48 940	146 629
Adventum Satis befektetési jegy	1 500	525 999	0	74 266	47 087	121 354	647 353
EJBFN23/A	35 090	35 229	580	0	-3 557	-2 977	32 251
FJ23NF01	30 940	31 136	436	0	-266	171	31 307
FJ23NF02	220 000	219 048	1 707	0	-11 982	-10 275	208 773
Marketprog Bond "I" befjegy	34 286	50 000	0	0	14 383	14 383	64 383
MFB 23 EUR	2 000	779 313	41	5 017	-480	4 577	783 890
MOLHB EUR 23	2 150	843 834	14 913	21 136	-6 594	29 455	873 290
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150 000	150 000	0	0	25 798	25 798	175 798
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	1 550 000	3 580 381	0	0	276 986	276 986	3 857 367
OTP PRIME IA BEFJEGY	1 226 000	1 411 845	0	0	503 366	503 366	1 915 211
OTP 2025	1 000	404 790	10 430	-4 540	-8 706	-2 816	401 974
OTPHB 2 2875	1 400	539 811	6 893	44 354	-73 344	-22 097	517 714
PORR AG EQUITY	4	19 040	0	2 118	-423	1 694	20 734
WINGHOLDING 2025/I	900	352 198	8 808	-10 848	-12 422	-14 462	337 736
Wizz Air Holdings PLC	2	37 474	0	2 025	-22 283	-20 258	17 216
ÖSSZESEN:	3 255 572	9 077 787	43 808	155 914	754 117	953 839	10 031 626

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2022. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális 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 2022-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

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

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

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2021. december 31-ei egyenleg	2021. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2022. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	17 608 778	0	544 748	-7 734 688	158 529	10 577 367
I. Indulótőke	14 442 880	0	0	-6 284 887	0	8 157 993
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 932 167	0	0	1 758 835	0	18 691 002
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 489 287	0	0	-8 043 722	0	-10 533 009
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	3 165 898	0	544 748	-1 449 801	158 529	2 419 374
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	2 533 958	0	0	-1 449 801	0	1 084 157
2. Értékelési különbözlet tartaléka	496 308	0	544 748	0	0	1 041 056
3. Előző év(ek) eredménye	70 628	65 004	0	0	0	135 632
4. Tárgyévi eredmény	65 004	-65 004	0	0	158 529	158 529

2. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt

adatok ezer forintban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Értékpapír	547 217	953 846
Pénzeszköz	0	
Származékos ügyletek Ebből:	-50 909	87 210
<i>Határidős ügylet</i>	<i>-50 909</i>	<i>87 210</i>
Összesen	496 308	1 041 056

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Alapkezelési díj	12 114	8 455
Letétkezelői és értékelői díj	2 019	1 409
Számviteli szolgáltatás díja	191	191
Összesen	14 324	10 055

b/Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	109 146	9 823
Összesen	109 146	9 823

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	2021.12.31	2022.12.31
Könyvvizsgálati díj	1 143	623
Felügyeleti díj	1 401	979
Különadó	634	561
Összesen	3 178	2 163

1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2021.01.01-2021.12.31		2022.01.01-2022.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	171 031	171 031	760 228	760 228
Értékpapírok árfolyamnyeresége	84 936	84 936	469 986	469 986
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége	44 781	44 781	28 568	28 568
Bankbetétek kamata	14 791	14 791	32 743	32 743
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	9 784	9 784	53 049	53 049
Kereskedési célú tőzsdére bevezetett részvények után kapott osztalék	7 352	7 352	0	0
Értékpapírok kamata	5 960	5 960	77 762	77 762
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	0	0	19 699	19 699
Deviza árfolyamnyereség	3 427	3 427	78 421	78 421
Egyéb bevételek összesen	5 693	5 694	18 839	18 839
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	5 693	5 694	18 839	18 839

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2021.01.01-2020.12.31		2022.01.01-2022.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	62 468	62 468	556 125	556 125
Értékpapírok árfolyamvesztesége	22 418	22 418	282 436	282 436
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	21 126	21 126	214 588	214 588
Deviza árfolyamveszteség	18 924	18 924	59 101	59 101
Egyéb ráfordítás	2 296	1 662	2 561	2 000
Pénzügyi szervezetek kölönadója	2 296	1 662	2 561	2 000
Működési költségek összesen	46 957	30 089	61 852	50 195
Alapkezelői díj	34 032	21 918	45 395	36 940
Letétkezelői és Értékelői díj	5 671	3 653	7 566	6 157
Felügyeleti díj	3 953	2 552	5 315	4 336
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762	571	762	571
Értékpapír ügyletek költsége	623	623	557	557
Bankbetétek negatív kamata	546	546	772	772
Bankköltség	190	190	199	199
Egyéb	37	37	28	28
Könyvvizsgálói díj	1 143	0	1 258	635

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	2021.12.31	2022.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,29%	99,79%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	144,05	528,67
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	0,37%	1,50%

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2021.12.31-ével zárult év	2022.12.31-ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-43 477	-248 265
1.	Tárgyévi eredmény	55 889	78 671
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	322 586	406 629
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-51 469	-83 440
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	-270 420	-542 190
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-100 794	-103 592
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	-3 328
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	731	-1 015
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-9 684 202	3 773 915
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-10 510 840	-3 517 488
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	817 523	7 211 545
19.	Kapott hozamok	9 115	79 858
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	10 637 592	-7 734 688
20.	Befektetési jegy kibocsátás	8 817 930	-6 284 887
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	1 819 662	-1 449 801
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)	909 913	-4 209 038
	Pénzeszközök nyitó	3 557 368	4 467 281
	Pénzeszközök záró	4 467 281	258 243
	Pénzeszközök állományváltozása	909 913	-4 209 038

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):	2022. december 30.
Saját tőke:	10 572 348 112 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.294657 Ft/db
Darabszám:	8 166 136 615
Névérték:	1 Ft

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTEK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			10 572 348 112	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			23 206 019	0,22
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			23 206 019	0,22
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			8 281 978	0,08
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			1 380 327	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			2 210 348	0,02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			11 333 366	0,11
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			10 595 554 131	100,22
II/1.	Folyószámla, készpénz			7 633 915	0,07
II/2.	Egyéb követelés			532 766 565	5,04
II/2.1	Származtatott ügylet			50 721 726	0,48
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			6 148 771	0,06
II/2.3	Egyéb követelés			475 896 068	4,50
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	10 055 153 651	95,11
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			2 934 465 383	27,76
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			2 934 465 383	27,76
	OTP 2025	EUR	1 000 000	404 705 250	3,83
	OTPHB 2 2875	EUR	1 400 000	521 066 572	4,93
	MOLHB EUR 23	EUR	2 150 000	879 497 911	8,32

	MFB 23 EUR	EUR	2 000 000	789 177 575	7,46
	WINGHOLDING 2025/I	HUF	900 000	340 018 075	3,22
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			39 240 181	0,37
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			39 240 181	0,37
	PORR AG EQUITY	EUR	4 405	21 015 938	0,20
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2 000	18 224 243	0,17
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			271 679 012	2,57
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			271 679 012	2,57
	EJBFN23/A	HUF	35 090 000	31 734 431	0,30
	FJ23NF01	HUF	30 940 000	31 265 891	0,30
	FJ23NF02	HUF	220 000 000	208 678 690	1,97
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			6 809 769 075	64,41
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			6 809 769 075	64,41
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300 000	147 620 189	1,40
	Adventum Satis befektetési jegy	HUF	1 500 000	651 726 164	6,16
	Marketprog Bond "I" befjegy	HUF	34 285 863	64 324 290	0,61
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150 000 000	176 109 150	1,67
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	1 550 000 000	3 856 133 400	36,47
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1 226 000 000	1 913 855 882	18,10
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

A 2022. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2022.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2022. december 30-án készül a 2022. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2022. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2023. április 27.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 ezer Ft	2022.12.31 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	17 786 335	10 508 870
10.	I. Követelések	0	219 001
11.	1. Követelések	0	219 001
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	13 319 054	10 031 626
16.	1. Értékpapírok	12 771 837	9 077 780
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	547 217	953 846
18.	a) kamatokból, osztalékokból	12 613	43 808
19.	b) egyéb	534 604	910 038
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	4 467 281	258 243
21.	1. Pénzeszközök	4 467 281	258 243
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	3 328
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	3 328
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-50 909	87 210
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	17 735 426	10 599 408

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 ezer Ft	2022.12.31 ezer Ft
28.	E. Saját tőke	17 608 778	10 577 367
29.	I. Indulótőke	14 442 880	8 157 993
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 932 167	18 691 002
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 489 287	-10 533 009
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	3 165 898	2 419 374
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2 533 958	1 084 157
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	496 308	1 041 056
35.	3. Előző év(ek) eredménye	70 628	135 632
36.	4. Tárgyévi eredmény	65 004	158 529
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	123 470	19 878
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	123 470	19 878
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	3 178	2 163
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	17 735 426	10 599 408

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.01.01- 2020.12.31. ezer Ft	2022.01.01- 2022.12.31. ezer Ft
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	171 031	760 228
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	62 468	556 125
3.	III. Egyéb bevételek	5 694	18 839
4.	IV. Működési költségek	46 957	61 852
5.	V. Egyéb ráfordítások	2 296	2 561
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	65 004	158 529

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.