

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés

2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 411.875.129 E Ft, az üzleti év eredménye 5.475.519 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2019. évi üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 30.



Molnár Gábor
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2019. december 31.

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u 1-3

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	251 159 208	323 341 554
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	45
3	1. Szellemi termékek	0	45
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	244 366 634	305 198 701
5	1. Ingatlanok	219 047 344	271 596 799
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	22 930 250	32 219 465
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	163 923	139 443
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	3 557 731	929 608
10	6. Beruházásokra adott előlegek	303 389	303 389
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-1 636 003	9 997
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	6 792 574	18 142 808
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	6 525 867	10 052 094
15	3. Tartós részesedésekértékelési különbözete	266 707	-909 814
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	8 903 285
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	97 243
18	B. Forgóeszközök	158 727 598	91 652 621
19	I. KÉSZLETEK	3 410 900	3 473 800
20	1. Ingatlankészletek	3 674 891	3 710 411
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-263 991	-236 611
22	II. KÖVETELÉSEK	9 417 723	8 439 669
23	1. Követelések	9 446 093	8 456 927
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-18 609	-4 505
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-9 761	-12 753
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	77 050 850	25 408 588
28	1. Értékpapírok	76 159 834	24 782 425
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	891 016	626 163
30	a) kamatokból, osztalékokból	633 778	312 565
31	b) egyéb	257 238	313 598
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	68 848 125	54 330 564
33	1. Pénzeszközök	68 848 511	54 333 782
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	1 614	-3 218
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	496 050	204 563
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	496 050	204 563
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	1 568 468	-3 323 609
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	411 951 324	411 875 129

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2020. április 20.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u 1-3

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.12.31. eFt
40	E. Saját tőke	402 288 994	400 218 973
41	I. INDULÓ TŐKE	184 603 975	179 154 353
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	357 650 653	394 714 225
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-173 046 678	-215 559 872
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	217 685 019	221 064 620
45	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0
46	a/2. Eladott befektetési jegyek értékülönözete	168 047 451	161 290 835
47	2. Értékelési különbözet tartaléka	23 750 010	28 410 708
48	3. Előző év(ek) eredménye	25 378 180	25 887 558
49	4. Üzleti év eredménye	511 378	5 475 519
50	F. Céltartalékok	35 069	29 739
51	G. Kötelezettségek	8 231 487	8 384 094
52	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
53	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 233 196	8 297 939
54	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	-1 709	56 155
55	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 395 774	3 272 323
58	FORRÁSOK ÖSSZESEN	411 951 324	411 875 129

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadóu

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	12 951 448	21 920 766
2	II. Egyéb bevételek	1 148 858	6 533 647
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	10 844 414	18 502 048
5	V. Egyéb ráfordítások	1 014 660	6 040 830
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	5 835 186	8 159 773
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 565 040	6 595 789
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	511 378	5 475 519

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2019. 01. 01. - 2019. 12. 31.

2020. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA	4
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	9
2.1. Befektetett eszközök	9
2.2. Tartós részesedések	10
2.3. Tartósan adott kölcsön	10
2.4. Készletek	11
2.5. Követelések	11
2.6. Értékpapírok	12
2.7. Pénzeszközök	13
2.8. Aktív időbeli elhatárolások	14
2.9. Származékos ügyletek	15
2.10. Saját tőke	17
2.11. Céltartalék	17
2.12. Kötelezettségek	18
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	18
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek	18
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	19
2.14. Passzív időbeli elhatárolások	19
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	20
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása	20
3.2. Egyéb bevételek alakulása	20
3.3. Működési költségek alakulása	20
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása	21
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye	21
3.6. Fizetett, fizetendő hozam	22
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK	23
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS	23
6. CASH FLOW KIMUTATÁS	30
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK	31
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK	32

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013-1/2002. számú határozata alapján a 2002. november 26-28-i jegyzési időszakban nyilvános forgalomba hozatal útján értékesítette az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „Alap”) dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegyeit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4,509,590,000 Ft induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.
1094 Budapest, Mester u. 54. I.em. 1-6.

Grant Thornton Kft.
1032 Budapest, (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.

Főforgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.

Bejegyzett könyvvizsgáló: dr. Hrubby Attila

MKVK nyilvántartási száma: 007118

A befektetési jegyek forgalmazása a naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: CIB Bank Zrt. és a Budapest Bank Nyrt.

Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab ingatlanból állt, melyek túlnyomórészt bérbeadás útján hasznosított ingatlanok.

2003. évben az Alap további 5 darab ingatlant vásárolt, melyek bérbeadás és eladás útján kerültek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

Az Alap 2004. évben folyamatosan értékesítette a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásárolt egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint a szadai ipari parkban egy építési telket. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31-én 15.790 millió Ft volt.

2005-ben az Alap tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásárolt egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett. A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. Ezen kívül Csepelen valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett: az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett. Felépült Budaörsön egy autószalon, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

2008 első félévében került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapan likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgáltra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedében megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világgpiaci események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedett az Alap. Az év folyamán két lakást és egy kondicionáló termet sikerült eladni a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt. 2010 második félévétől az ingatlanokban már némi felértékelődés volt tapasztalható, így év végére az ingatlanok értéke 52.402 millió forintra nőtt.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfóliójából. Az ingatlanpiac nem tette lehetővé nagyértékű ingatlanok értékesítését, nem volt jelentős, fizetőképes kereslet. Az év folyamán a forintban nyilvántartott

ingatlanokban szerény felértékelés volt, az EUR-ban nyilvántartott ingatlanok értékében pedig az árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

2012-ben nem történt lényeges mozgás az ingatlanokban: egy lakás értékesítésére került sor, vásárlás nem történt. A devizában nyilvántartott ingatlanok értékét az árfolyamváltozás negatívan befolyásolta, így a szerény felértékelődés mellett is valamelyest csökkent az ingatlanok értéke, mely a mérleg fordulónapján 52.826 millió forint volt.

2013-ban egy ingatlan értékesítését bonyolította az Alap, ingatlan vásárlásra nem került sor. Az ingatlanértékelők kisebb ingatlanérték növekedést állapítottak meg az év során, valamint a devizában értékelt ingatlanok napi értékét befolyásoló árfolyamnövekedés miatt az ingatlanok értéke év végére 53.124 millió forintra emelkedett.

2014-ben az ingatlanpiacon kisebb fellendülés mutatkozott, az Alap egy lakóingatlant (Barlang utca) és három üzleti célú ingatlant (Markó utca, Szentendre, Margit krt.) értékesített, valamint egy siófoki ingatlan vételét bonyolította. Év végén az ingatlanok értéke 52.429 millió forint volt.

2015-ben folytatódott a 2014-es ingatlanpiaci trend. Értékesítésre került két ingatlan (Benczúr utca és Zsolna utca), és az Alap három új ingatlant vásárolt: két logisztikai bázist és egy kereskedelmi ingatlant. Az ingatlanok értéke év végén 56.056 millió forint volt.

2016-ban tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, két nagyértékű logisztikai ingatlant (Győr; Gyál) vásárolt az Alap és egy kereskedelmi ingatlant értékesített Budapest XV. kerületben. Az ingatlanok értéke 2016. év végén 65.569 millió forint lett.

2017-ben egy kereskedelmi ingatlant (Tököl), valamint két nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti lakóingatlanának tárolóját, továbbá egy XVII. kerületi kereskedelmi ingatlanának egy részét. Az ingatlanok értéke 2017. év végén 112.191,3 millió forint volt.

2018-ban egy nagy értékű kereskedelmi ingatlant (MOM Park), négy irodát (Budapest és Szeged) és egy logisztikai ingatlant (Miskolc) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti iroda és egy vidéki logisztikai ingatlanát. Az ingatlanok értéke 2018. év végén 247.161,67 millió forint volt.

2019-ben Budapesten három irodát és négy kereskedelmi ingatlant értékesített az Alap, továbbá vidéken hét kereskedelmi ingatlant. Budapesten egy nagyértékű irodát vásárolt az Alap. Az ingatlanok értéke 2019 év végén 307.290,064 millió forint volt.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségei sajtóosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), valamint az Alap belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

A Számviteli politika 2015.09.01.-én az értékelési árfolyam alkalmazásában változtatásra került.

Az alkalmazott árfolyam az OTP deviza vételi árfolyam helyett az MNB árfolyam lett.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételt követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 100 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket az Alap teljes egészében a beszerzéskor költségként leírja. Az amortizáció az eszközök a használatba vételének napjától kerül elszámolásra.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyek az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek kimutatásra. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbözet a saját tőkét növeli az „értékelési különbözet tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon került átszámításra.

A készletek között kimutatott, eladási céllal vásárolt ingatlanok szintén piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Ezek az ingatlanok beszerzési értéken kerülnek be a nyilvántartásokba, amortizáció elszámolás nem történik, az értékelési különbözet a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül kimutatásra.

A követeléseket a mérleg fordulónapján egyedileg értékeljük. A lejárt, bizonytalan követelésekre értékvesztést számolunk el. A devizában fennálló követeléseket az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon értékeljük. A követelések értékelési különbözete szintén a saját tőkében kerül elszámolásra.

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbözet - a Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket MNB árfolyamon értékeltük. A kamat miatt fennálló követelések az aktív elhatárolások értékét növelik.

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsonon az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén MNB árfolyamon értékeli, értékelési különbözetként számolja el. Az értékelési különbözet a saját tőke része.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételét az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A mérlegkészítés zárónapja 2020. január 20.

Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Dr. Tóth Nándor

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

Anda Árpád József

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

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

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 45 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 284.632.349 eFt, az értékcsökkenés értéke 12.896.107 eFt, nettó értéke 271.736.242 eFt; az értékelési különbözlet összege 32.219.465 eFt, így a piaci érték 303.955.707 eFt.

Budapesten három irodát és négy kereskedelmi ingatlant értékesített az Alap, továbbá vidéken hét kereskedelmi ingatlant. Budapesten egy nagyrétkü irodát vásárolt az Alap

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2019.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2019.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2019.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉ S 2019.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉ S VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉ S VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉ S 2019.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2019.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	233	45	0	278	-233	0	0	-233	45	0	45
Ingatlanok	230 044 830	61 046 203	-6 683 038	284 407 995	-10 997 486	-3 692 134	1 878 424	-12 811 196	271 596 799	32 219 465	303 816 264
Egyéb berendezés	253 384	3 428	-32458	224 354	-89 461	-26 741	31 291	-84 911	139 443	0	139 443
Folyamatban lévő beruházás	3 557 731	58 421 988	-61 050 111	929 608	0	0	0	0	929 608	0	929 608
Beruházásokra adott előlegek	303 389	0	0	303 389	0	0	0	0	303 389	9 997	313 386
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>234 159 334</i>	<i>119 471 619</i>	<i>-67 765 607</i>	<i>285 865 346</i>	<i>-11 086 947</i>	<i>-3 718 875</i>	<i>1 909 715</i>	<i>-12 896 107</i>	<i>272 969 239</i>	<i>32 229 462</i>	<i>305 198 701</i>
Befektetett Eszközök összesen	234 159 567	119 471 664	-67 765 607	285 865 624	-11 087 180	-3 718 875	1 909 715	-12 896 340	272 969 284	32 229 462	305 198 746

A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:
adatok ezer forintban

TIPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	198 531 038
Kereskedelmi ingatlan	71 023 031
Lakás	432 600
Logisztikai ingatlan	20 464 655
Telek	11 925 591
Ipari ingatlan	1 439 349
Összesen	303 816 264

2.2. Tartós részesedések

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
6 525 867	3 526 227	0	10 052 094	183 836	-1 093 650	9 142 280

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Devi- za- nem
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	20 298 186,85 EUR 6 525 867 072 HUF	-	20 795 000 EUR 6 478 838 100 HUF	100%	Vásárlás	2018.10.17	EUR
Mendota Investment d.o.o.	10 670 984 EUR 3 526 226 663 HUF	-	7 500 EUR 2 481 901 HUF	100%	Vásárlás	2019.12.17	EUR

2.3. Tartósan adott kölcsön

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Piaci érték
0	8 903 285	0	8 903 285	97 243	9 000 528

adatok ezer forintban

Társaság neve	Tagi kölcsön (EUR)	Tagi kölcsön bekerülési árfolyamon	Értékelési különbözet deviza árfolyam hatás	Piaci érték
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	10 600 000,00	3 407 339	96 173	3 503 512
Mendota Invest Npremicninska D.O.O Slovenia	16 631 416,00	5 495 946	1 070	5 497 016
Tagi kölcsön összesen:	27 231 416,00	8 903 285	97 243	9 000 528

2.4. Készletek

Készletek piaci értéke 2019. december 31-én: 3.473.800 eFt. A tárgyévben 35.520 eFt értékben történt aktiválás, értékesítés nem volt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözet	Piaci érték
3 674 891	35 520	0	3 710 411	-236 611	3 473 800

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	783 400
Lakás	2 100
Logisztikai ingatlan	1 270 000
Telkek	1 418 300
Összesen	3 473 800

2.5. Követelések

2019. december 31-én az Alapnak 8.439.669 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2018.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2019.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	1 462 570	0	1 422 243
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	2 961 297,46	957 216	6 382 526,72	2 115 916
Adott forint előlegek	0	476 295	0	1 000 212
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	0	0	658 547,38	208 015
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR)	5 604 725,00	1 806 606	0	0
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0	3 775 903	0	2 228 082
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	2 930 000,00	957 440	4 350 000,00	1 453 799
Egyéb forint követelés	0	9 259	0	27 856
Egyéb deviza követelés (EUR)	2 500,00	804	2 500,00	804
Követelések értékvesztése	0	-18 609	0	-4 505
Befektetésekre adott előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) értékelési különbözete	0	0	0	9 648
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	-9 761	0	-22 401
ÖSSZESEN	11 498 522,46	9 417 723	11 393 574,10	8 439 669

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2018.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2019.12.31.
18 609	0	14 104	4 505

2.6. Értékpapírok

Az Alap értékpapír-állománya 2018. december 31-én: 77.050.850 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2018.12.31
				EGYENLEG eFt- ban
Diszkont kincstárjegyek HUF	30 544 370 000	30 502 147	30 836	30 532 983
MFB kötvény HUF	4 033 000 000	4 065 008	5 822	4 070 830
MFB kötvény EUR	79 075 000	24 693 368	721 498	25 414 866
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	5 858 000 000	6 084 286	278 863	6 363 149
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	73 500 000	76 026	2 543	78 569
Magyar Államkötvény HUF	4 553 290 000	4 476 143	-30 758	4 445 386
Magyar Államkötvény EUR	15 000 000	5 045 262	73 238	5 118 500
Részvények HUF	2 412 372	1 217 594	-191 027	1 026 567
		76 159 834	891 016	77 050 850

Az Alap értékpapír-állománya 2019. december 31-én: 25.408.588 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELES eFt-ban	2019.12.31
				EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	60 000 000	61 657	1 121	62 778
MFB kötvény EUR	2 388 000	778 926	11 404	790 330
MFB kötvény USD	20 066 000	5 933 662	259 123	6 192 785
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	1 559 000 000	1 599 593	30 550	1 630 143
Magyar Államkötvény HUF	4 918 920 000	4 906 579	88 200	4 994 779
Magyar Államkötvény EUR	6 500 000	2 133 118	103 866	2 236 984
Magyar Államkötvény USD	14 840 000	4 410 471	282 422	4 692 893
Egyéb befektetési jegyek HUF	498 022 849	500 000	1 926	501 926
Egyéb értékpapír USD	11 311 000	3 240 824	155 796	3 396 620
Részvények HUF	2 412 372	1 217 595	-308 245	909 350
		24 782 425	626 163	25 408 588

2.7. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2018. december 31-én: 68.848.125 eFt

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZ A	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKEL ÉS eFt-ban	2018.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege	-	HUF	67 254 934	-	67 254 934
Deviza bankszámla egyenlege	4 955 340,13	EUR	1 591 577	1 614	1 593 191
ÖSSZESEN			68 846 511	1 614	68 848 125

Az Alap pénzeszköz-állománya 2019. december 31-én: 54.330.564 eFt

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2019.12.31. EGYENLEG eFt- ban
Forint bankszámla egyenlege	-	HUF	51 985 486	-	51 985 486
Deviza bankszámla egyenlege	5 041 785	EUR	1 667 460	-1 049	1 666 411
Deviza bankszámla egyenlege	2 235 525	USD	661 067	-2 169	658 898
Forint pénztár egyenlege*	-	HUF	19 769	-	19 769
ÖSSZESEN			54 333 782	-3 218	54 330 564

A forint pénztár egyenlege a MOM-kártyával / -parkolással kapcsolatos.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2019. december.31-én: 204.563 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2018.12.31	2019.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	493 906	194 055
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	3 381
Tagi kölcsön aktuális évre vonatkozó kamata devizában	2 144	7 067
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	0	60
Összesen	496 050	204 563

2.9. Származékos ügyletek

adatok ezer forintban

I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK						
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT	
EURO						
ELADÁSI	6,767,591	330.83	317.91	- 87,427	2020.02.24	
ELADÁSI	1,700,000	330.91	323.58	- 12,462	2020.03.16	
ELADÁSI	38,200,000	330.95	321.33	- 367,388	2020.03.23	
ELADÁSI	2,392,060	331.45	328.38	- 7,355	2020.06.24	
ELADÁSI	13,700,000	330.53	333.69	43,280	2020.01.03	
ELADÁSI	13,000,000	332.21	331.57	- 8,355	2020.12.08	
ELADÁSI	52,000,000	330.84	317.69	- 684,069	2020.02.26	
ELADÁSI	1,700,000	330.88	323.79	- 12,060	2020.03.11	
ELADÁSI	30,000,000	330.91	323.87	- 211,215	2020.03.16	
ELADÁSI	30,000,000	330.91	323.85	- 211,815	2020.03.16	
ELADÁSI	40,000,000	330.95	321.31	- 385,499	2020.03.23	
ELADÁSI	53,500,000	331.07	326.22	- 259,422	2020.04.15	
ELADÁSI	400,000	331.17	329.40	- 708	2020.05.04	
ELADÁSI	2,400,000	331.70	327.06	- 11,138	2020.08.19	
ELADÁSI	70,000,000	330.53	334.17	255,090	2020.01.03	
ELADÁSI	72,000,000	330.53	334.54	288,658	2020.01.03	
ELADÁSI	60,000,000	332.15	337.85	342,119	2020.11.25	
ELADÁSI	52,003,000	332.17	333.07	46,652	2020.11.30	
ELADÁSI	60,000,000	332.24	332.04	- 12,154	2020.12.14	
ELADÁSI	60,000,000	332.24	332.02	- 13,354	2020.12.14	
ELADÁSI	32,500,000	332.24	332.01	- 7,558	2020.12.14	
ELADÁSI	50,000,000	330.67	317.41	- 662,774	2020.01.27	
ELADÁSI	61,400,000	330.89	323.55	- 450,638	2020.03.12	
ELADÁSI	2,000,000	332.17	332.81	1,274	2020.11.30	
ELADÁSI	50,850,000	332.21	332.46	12,575	2020.12.08	
ELADÁSI	23,861,000	332.26	332.23	- 656	2020.12.17	
USD						
ELADÁSI	7,400,000	290.69	271.60	- 141,233	2020.10.21	
ELADÁSI	13,995,313	288.51	267.20	- 298,212	2021.03.29	
ELADÁSI	2,134,472	290.69	273.50	- 36,682	2020.10.21	
ELADÁSI	2,007,191	288.51	270.20	- 36,748	2021.03.29	
ELADÁSI	7,741,062	290.69	268.80	- 169,417	2020.10.21	
ELADÁSI	447,322	290.69	266.30	- 10,908	2020.10.21	
ELADÁSI	1,641,315	290.69	280.75	- 16,307	2020.10.21	
ELADÁSI	10,443,681	294.38	287.43	- 72,556	2020.01.29	
ELADÁSI	1,969,054	290.69	282.85	- 15,429	2020.10.21	
ELADÁSI	1,823,000	294.36	269.73	- 44,908	2020.01.30	
ELADÁSI	5,186,968	294.36	279.00	- 79,693	2020.01.30	
ELADÁSI	4,071,333	294.36	279.48	- 60,598	2020.01.30	
VÉTELI	10,443,681	1.00	287.15	75,481	2020.01.29	
				- 3,323,609		

I/S HATÁRIDŐS ÜGYLETEK						
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT	
EURO						
ELADÁSI	6,767,591	330.83	317.91	- 87,427	2020.02.24	
ELADÁSI	1,700,000	330.91	323.58	- 12,462	2020.03.16	
ELADÁSI	38,200,000	330.95	321.33	- 367,388	2020.03.23	
ELADÁSI	2,392,060	331.45	328.38	- 7,355	2020.06.24	
ELADÁSI	13,700,000	330.53	333.69	43,280	2020.01.03	
ELADÁSI	13,000,000	332.21	331.57	- 8,355	2020.12.08	
ELADÁSI	52,000,000	330.84	317.69	- 684,069	2020.02.26	
ELADÁSI	1,700,000	330.88	323.79	- 12,060	2020.03.11	
ELADÁSI	30,000,000	330.91	323.87	- 211,215	2020.03.16	
ELADÁSI	30,000,000	330.91	323.85	- 211,815	2020.03.16	
ELADÁSI	40,000,000	330.95	321.31	- 385,499	2020.03.23	
ELADÁSI	53,500,000	331.07	326.22	- 259,422	2020.04.15	
ELADÁSI	400,000	331.17	329.40	- 708	2020.05.04	
ELADÁSI	2,400,000	331.70	327.06	- 11,138	2020.08.19	
ELADÁSI	70,000,000	330.53	334.17	255,090	2020.01.03	
ELADÁSI	72,000,000	330.53	334.54	288,658	2020.01.03	
ELADÁSI	60,000,000	332.15	337.85	342,119	2020.11.25	
ELADÁSI	52,003,000	332.17	333.07	46,652	2020.11.30	
ELADÁSI	60,000,000	332.24	332.04	- 12,154	2020.12.14	
ELADÁSI	60,000,000	332.24	332.02	- 13,354	2020.12.14	
ELADÁSI	32,500,000	332.24	332.01	- 7,558	2020.12.14	
ELADÁSI	50,000,000	330.67	317.41	- 662,774	2020.01.27	
ELADÁSI	61,400,000	330.89	323.55	- 450,638	2020.03.12	
ELADÁSI	2,000,000	332.17	332.81	1,274	2020.11.30	
ELADÁSI	50,850,000	332.21	332.46	12,575	2020.12.08	
ELADÁSI	23,861,000	332.26	332.23	- 656	2020.12.17	
USD						
ELADÁSI	7,400,000	290.69	271.60	- 141,233	2020.10.21	
ELADÁSI	13,995,313	288.51	267.20	- 298,212	2021.03.29	
ELADÁSI	2,134,472	290.69	273.50	- 36,682	2020.10.21	
ELADÁSI	2,007,191	288.51	270.20	- 36,748	2021.03.29	
ELADÁSI	7,741,062	290.69	268.80	- 169,417	2020.10.21	
ELADÁSI	447,322	290.69	266.30	- 10,908	2020.10.21	
ELADÁSI	1,641,315	290.69	280.75	- 16,307	2020.10.21	
ELADÁSI	10,443,681	294.38	287.43	- 72,556	2020.01.29	
ELADÁSI	1,969,054	290.69	282.85	- 15,429	2020.10.21	
ELADÁSI	1,823,000	294.36	269.73	- 44,908	2020.01.30	
ELADÁSI	5,186,968	294.36	279.00	- 79,693	2020.01.30	
ELADÁSI	4,071,333	294.36	279.48	- 60,598	2020.01.30	
VÉTELI	10,443,681	1.00	287.15	75,481	2020.01.29	
				- 3,323,609		

2.10. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2018.12.31	2019.12.31
Induló tőke		184 603 975	179 154 353
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	357 650 653	394 714 225
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-173 046 678	-215 559 872
Tőkeváltozás		217 685 019	221 064 620
	Előző évek eredménye	25 376 180	25 887 558
	Üzleti év eredménye	511 378	5 475 519
	Értékelési különbözet tartaléka	23 750 010	28 410 708
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	168 047 451	161 290 835
SAJÁT TŐKE		402 288 994	400 218 973

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2018.12.31.	2018.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2019.12.31.	2019.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
	Összeg (eFt)		Összeg (eFt)	
Ingtatlanok és egyéb berendezések	247 777 534	58,81	308 672 501	71,77
Pénzeszközök és értékpapírok	145 898 974	34,63	79 739 370	18,54
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	26 083 590	6,19	38 413 457	8,93
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	1 568 468	0,37	3 272 323	0,76
Mérleg szerinti nettó eszközérték	421 328 566	100,00	430 097 651	100,00

2.11. Céltartalék

2018-ban peres ügyekre 35.069 eFt céltartalék képzése történt, ebből 2019-ben 5.330 eFt céltartalék felszabadításra került.

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer forintban

2018.12.31	Növekedés	Csökkenés	2019.12.31
35 069	0	5 330	29 739

Felperes	Per tárgya	Aktuális perérték (Ft-ban)	Pénznem	Érték (ezer Ft-ban)	Per-vesztés esélye (%)	Céltartalék a várható veszteség összegében (ezer Ft-ban)
Társasház	Az Alap, mint megrendelő a vállalkozóval vállalkozási szerződést kötött, melynek alapján a megrendelő megrendelése alapján vállalkozó elvállalta, az ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) meglévő irodaépület bontási és új irodaház generálkivitelezési munkáinak teljes körű kivitelezését. Az Ingatlannal szemben egy társasházi ingatlan (a továbbiakban: Társasház) helyezkedik el. Felperes állítása szerint az Ingatlanon történő bontási-építkezési munkálatok miatt a Társasház megsérült. Felperes kárának megtérítése iránt az Alap képviselője, azaz OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ellen kártérítési igényt jelentett be, mely igényt később kiterjesztett az Alapra is.	29 738 396	Ft	29 738	50%	29 739
Összesen		29 738 396		29 738		29 739

2.12. Kötelezettségek

2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

2019. december 31-én az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 8.297.939 eFt

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	2 233 448	2 864 935
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	2 426 386	3 029 970
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	3 573 362	2 403 034
ÖSSZESEN	8 233 196	8 297 939

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2019. december 31-én 56.155 eFt.

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
Devizás szállító miatt	-13 688	13 141
Devizás óvadék miatt	11 979	43 014
ÖSSZESEN	-1 709	56 155

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 137 795	2 584 552
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	257 979	687 771
Közüzemi üzemeltetési díjak	186 457	608 732
Különadó	45 137	50 241
Felügyeleti díj	23 551	25 153
Könyvvizsgálói díj	2 541	3 176
Változó letét után fizetendő deviza kamat	293	0
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	0	469
Összesen	1 395 774	3 272 323

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	10 026 899	16 244 328
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	2 858 038	5 466 780
Marketing díjbevétel	63 579	205 443
Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele	1 867	2 764
Hulladék anyag értékesítés árbevétele	1 065	1 451
ÖSSZESEN	12 951 448	21 920 766

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	740 000	5 238 800
Egyéb bevételek	2 130	661 425
Kapott kártérítés	286 313	392 860
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	111 688	230 277
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	0	5 330
Kapott késedelmi kamat	8 097	4 955
Követelések visszaírt értékvesztése	630	0
ÖSSZESEN	1 148 858	6 533 647

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékcsökkenés	1 779 164	3 718 875
Egyéb működési költségek összesen	9 065 250	14 783 173
Működési költségek összesen	10 844 414	18 502 048
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	5 198 276	7 659 074
Letétkezelői díj	347 046	481 532
Posta/Telefon/Egyéb	1 547	6 074
Eljárási/Felügyeleti díjak	74 898	114 649
Értékpapírok díja	6 136	4 491
Könyvvizsgálat	2 541	3 176
Ingatlan-üzemeltetési költségek	1 361 400	1 620 017
Ingatlan-közmű költségek	1 107 560	2 026 675

Ingatlan-karbantartási költségek	167 690	501 831
Ingatlan-biztosítási költségek	72 467	129 986
Ingatlan-értékbecslési költségek	59 216	84 340
Ingatlanügynöki jutalékok	55 553	153 191
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	326 837	1 408 939
Jogi költségek	162 218	153 113
Bankköltség	2 899	53 567
Marketing költség	65 728	227 057
Egyéb	53 238	155 461

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 3.176 eFt +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	285 133	4 806 261
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	3 713	24 775
Különadó	139 321	210 718
Építményadó és telekadó	551 180	911 762
Peres ügyekre képzett céltartalék	35 069	0
Környezetterhelési díj	165	158
Egyéb	79	87 156
Összesen	1 014 660	6 040 830

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	5 835 186	8 159 773
Betétkamat	3 801	5 538
Értékpapírok kamata	318 865	1 564 506
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 946 187	1 596 898
Részvények után kapott osztalék	0	252
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	1 553 152	1 531 870
Határidős ügyletek árf. nyeresége	2 011 037	3 437 688
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	2 144	23 021
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 565 040	6 595 789
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	58 060	0
Értékpapírok árfolyamvesztesége	351 642	934 625

Határidős ügyletek árf. vesztesége	5 455 231	4 665 688
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 700 107	995 476
Pénzügyi műveletek eredménye	-1 729 854	1 563 984

3.6. Fizetett, fizetendő hozam

Az Alap nyilvános, nyíltvégű alap. A befektetők a naponta megállapított nettó eszközérték alapján, a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a visszaváltási árban tudják az Alap által elért hozamot realizálni.

A tárgyévben, illetve a megelőző évben hozamfizetés nem történt.

4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Az Alap 2019. december 31. napján 60.000.000 eFt + 20.000.000 eFt hitelkeret megállapodással rendelkezett, mely keretösszegek likviditási célra használhatóak fel. A mérleg fordulónapjáig nem került lehívásra a keretből.

Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret 60.000.000 eFt összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak. A mérleg fordulónapját követően a pandémiás helyzetből fakadó bizonytalanságok kezelésére az Alapkezelő úgy határozott, hogy az óvatosság elvét követve, illetve még nem pontosan ismerve a várható központi intézkedéseket tartalék céljából 30.000.000 eFt összeg lehívását kezdeményezte a keretből, melyet az Alap pénzforgalmi számláján tart rendelkezésre.

5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-05.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2019.12.31.
Darabszáma:	179.135.034.216*
Nettó eszközérték:	401.398.020.763 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2,240757 Ft/db
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2019.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 23-ai forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFÓLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	79 470 743	19,80
I//1. Hitelállomány	0	-
I//2. Egyéb kötelezettségek	76 835 064	19,14
<i>alapkezelői díj</i>	622 530	0,16
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	43 120	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	28 145	0,01
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	34 616	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	76 106 653	18,96

I/3. Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	2 635 679	0,66
II. ESZKÖZÖK:	480 868 764	119,80
II/1. Folyószámla, készpénz	53 819 241	13,41
II/2. Egyéb követelés	88 612 525	22,08
II/3. Lekötött bankbetétek	-	-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	-	-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	34 723 332	8,65
II/5. Ingatlanok, berendezések	307 501 773	76,61
II/5/1. Ingatlanok	302 511 773	75,36
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	4 990 000	1,24
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	2 469	0,00
II/7 Határidős deviza ügyletek	3 790 576	0,94

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2018.12.31	2019.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,23	0,19	-0,04
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	16,79	5,02	-11,76
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00	0,00	0,00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	5,26	2,01	-3,25
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	16,79	5,02	-11,76

II/4. Értékpapírok	Névérték	Devizanem	Placi érték	Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált				
MÁK2022/A	365 630 000	HUF	441 646 671	0,11

MÁK2023/B	4 553 290 000	HUF	4 540 900 498	1,13
REPHUN 21 USD	14 840 000	USD	4 748 318 816	1,18
REPHUN 20 EUR	6 500 000	EUR	2 237 604 269	0,56
Befektetési jegy				
MKB Vállalati Stabíl Rövid Kötvény befegy	498 022 849	HUF	501 895 973	0,13
Tözsde n jegyzett, hitelviszonyt megtestesítö kitélíntézetí				
MAEXIM4 USD20	11 311 000	EUR	3 438 014 959	0,86
MAGYAR 20 USD	20 066 000	EUR	6 269 772 595	1,56
MFB202101/1	60 000 000	HUF	62 785 140	0,02
MFBEU2006/1	2 388 000	HUF	790 996 927	0,20
Tözsde n jegyzett jelzöloglevél				
FJ20NF01	486 000 000	HUF	524 815 362	0,13
OTP JZB 2021/I.	1 073 000 000	HUF	1 105 412 111	0,28
Részvény	Darab			
Appennin Holding	2 410 372	HUF	900 273 942	0,22
Graphisoft Park	2 000	HUF	10 040 000	0,00
Ingatlan társaság				
DEBT MANAGEMENT PROJECT I MONTENEGR	20 795 000	EUR	5 620 573 096	1,40
Mendota Invest Nepremicninska	10 670 984	EUR	3 530 281 637	0,88

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m ²	Bérbeadható netto terület m ²	Építés /használat bevételei éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							307 501 772 574	76,61
II/5/1. Ingatlanok							302 036 772 574	75,25
IRODA	1051 Budapest Széchenyi István tér 7-8	24559	29 567,65	27 599,95	2006	10		
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10 178	10 178	1908	10		
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	3 327	2 832	1975	10		
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16 708	16 708	1988	10		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38.	36374	12 607,02	11 753,15	2010	10		
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2 453	2 453	1880	10		

IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10 989	10 989	1992	10		
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4 308,87	3 878,45	1992	10		
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2 654	2 654	1995	10		
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/ A/	587	587	1962	10		
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4 669	4 483	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	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/ 6	9 475,3	9 475,3	1953	1		
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/ A/	1 418	1 418	1991	3		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 20-26.	25216/3	28 403,43	26 317,89	2001	10		
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36 380	36 380	2003	10		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26092/3 -4	25 784	24 733	2009	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 37-45.	36343/1	16 684,39	15 554,35	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 47-53.	36343/2	19 743,75	18 193,99	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 31-33.	36349/4	6 335	5 894	2015	10		
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/ A/2	1 550	1 550	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 ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						188 637 504 150	47,00
KERESKEDELEM	1046 Budapest Szent Imre u. 1.	73312/1 0	4 683,29	4 683,29	1993	10		
KERESKEDELEM	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/ A	1 506	15 06	1993	10		
KERESKEDELEM	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	508 06	50 806	2001	10		
KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27 715,21	27 715,21	2009	10		
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Szent Borbála út 33.	2119/20 9	3 080	3 080	2008	10		
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						76 510 390 490	19,06
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/15 2-1	6 583	6 583	2007	10		
KERESKEDELEM	8600 Siófok Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	2 124	2 124	1990	3		
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK						1 885 156 730	0,47
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19		1		
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	613	613	2000	10,00		
LAKÓ	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	693	693		10		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						784 600 000	0,20
								-

LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkeri u. 4.	18900	7 641	7 641	2006	10,00		
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	30 713	30 713	2011	10,00		
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terező u. 1.	210146/ 205	24 225	24 225		10,00		
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	7 331	7 331	2009	10,00		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35 600,5	35 600,5	2009	10,00		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						16 654 422 100	4,15
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	28 474	28 474		10,00		
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8 055	8 055	2008	10,00		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						5 091 473 700	1,27
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csiki hegy/Bev. Park út)	10300/1 9						
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/1 8						
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						1 463 600 000	0,36
EGYÉB INGATLAN	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 907,11	6 522,09	2017	10		
EGYÉB INGATLAN	3531 Miskolc Hold utca 2.	23358 23365	32 777,9	32 777,9	2015	1		
EGYÉB INGATLAN	VIDÉK						31 009 625 404	2,74
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							5 465 000 000	1,36
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE							
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	7 223,7	6 930	2008			

Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen:

	2018.12.31	2019.12.31
Pénzben kapott óvadék	2 426 331	3 029 970
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	1 895 109	4 148 139
ÖSSZESEN	4 321 440	7 178 054

Az értékpapírban és a bankgaranciában kapott óvadék tájékoztató jellegű adatok, azok a nettó eszközérték számításban nem szerepelnek.

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2019-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2019. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 23. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019 évre vonatkozott, és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 23-i bankszámla egyenleget és 2019. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2019. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2019. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 30-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2019-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2019-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2019. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2019. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 23-ai MNB árfolyamon szerepel (2019.12.23-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018.12.31-ével zárult évre	2019.12.31-ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-24 024 280	-34 257 549
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-9 898 304	-10 774 130
2. Elszámolt amortizáció +	-1 779 164	3 718 875
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-663	14 104
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	7 155 381	2 800 991
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	35 069	-5 330
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-454 867	-432 539
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-1 594 545	-662 273
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-16 220 591	-33 036 066
9. Forgóeszközök változása + -	-6 397 986	1 828 176
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	5 600 955	122 607
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-487 400	291 487
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	587 834	1 876 549
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-145 252 683	25 194 442
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-124 262 997	-48 103 955
15. Ingatlanok eladása +	740 000	5 671 339
16. Befolyt bérleti díjak +	10 026 813	16 243 859
17. Értékpapírok beszerzése -	-132 890 676	-72 427 636
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	100 809 367	123 805 045
19. Kapott hozamok +	324 810	5 790
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	180 079 522	-5 449 622
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	95 265 015	37 063 572
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-11 742 600	-42 513 194
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	96 499 047	0
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	58 060	0

IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	10 802 559	-14 512 729
Nyitó pénzeszközök	58 043 952	68 846 511
Záró pénzeszközök	68 846 511	54 333 782
Pénzeszközök változása	10 802 559	-14 512 729

* A fizetett hozamok mellett a befektetési jegyek realizált értékkülönbözet változása is ezen a soron kerül kimutatásra

7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2018.12.31</i>	<i>2019.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	97,65%	97,17%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	93,95%	87,40%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	160,17%	123,78%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	1.653,59%	793,91%

8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Az irodapiacon 2019-ben is fennmaradt a túlkereslet. Az év utolsó negyedévében 202 510 nm-t tett ki a bruttó kereslet, amely 18%-kal volt magasabb az előző év azonos időszakához képest. A 2019-es átadások mennyisége jelentősen elmaradt a 2018-ban látottaktól, ugyanis 2019-ben csupán 70 500 nm-nyi új irodaterületet adtak át, mely a 2018-ban átadott területeknek a harmadával egyezik meg. 2020-2021-ben a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival nagyjából 470 ezer nm új irodaterület fog 2021 végéig átadásra kerülni, melynek jelentős része továbbra is a Váci úti irodafolyosón épül. A folyamatban lévő fejlesztések nagy hányada előszerződéses keretében már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta rekord alacsony szintre (5,6%) süllyedt az év végére az előző év 7,3%-os arányához viszonyítva. Az irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évhez képest, ezek jellemzően 5,15-8,25% között alakultak a fővárosban az év utolsó negyedévében. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó befektetésnek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat, valamint az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások 64 ezer nm összterületet tettek ki Budapesten, mely mintegy 50%-kal marad el a 2018-as adattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2019. év végén 1,9%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,00% volt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a megugró hazai fogyasztás volt. Ennek megfelelően továbbra is élénk maradt a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai, hanem a külföldi szereplők részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-as átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok azonban már nem csökkentek tovább ebben a szegmensben 2018 év végéhez képest és 5,5% körüli szinteken stabilizálódtak 2019-ben Budapesten.

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

Jövöbeni kilátások

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végző hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

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

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanná vált. A tapasztalható válságyszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetlen ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	401,398,020,763 Ft	2.240757
2020. 04. 20.	OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	388,589,888,889 Ft	2.246364

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2019. év

ÜZLETI JELENTÉS

2020. április 20.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az irodapiacon 2019-ben is fennmaradt a túlkereslet. Az év utolsó negyedévében 202 510 nm-t tett ki a bruttó kereslet, amely 18%-kal volt magasabb az előző év azonos időszakához képest. A 2019-es átadások mennyisége jelentősen elmaradt a 2018-ban látottaktól, ugyanis 2019-ben csupán 70 500 nm-nyi új irodaterületet adtak át, mely a 2018-ban átadott területeknek a harmadával egyezik meg. 2020-2021-ben a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival nagyjából 470 ezer nm új irodaterület fog 2021 végéig átadásra kerülni, melynek jelentős része továbbra is a Váci úti irodafolyosón épül. A folyamatban lévő fejlesztések nagy hányada előszerződés keretében már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta rekord alacsony szintre (5,6%) süllyedt az év végére az előző év 7,3%-os arányához viszonyítva. Az irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évhez képest, ezek jellemzően 5,15-8,25% között alakultak a fővárosban az év utolsó negyedévében. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó befektetésnek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat, valamint az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások 64 ezer nm összterületet tettek ki Budapesten, mely mintegy 50%-kal marad el a 2018-as adattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2019. év végén 1,9%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,00% volt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a megugró hazai fogyasztás volt. Ennek megfelelően továbbra is élénk maradt a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai, hanem a külföldi szereplők részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-as átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok azonban már nem csökkentek tovább ebben a szegmensben 2018 év végéhez képest és 5,5% körüli szinteken stabilizálódtak 2019-ben Budapesten.

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

II. Az Alap összesített nettó eszközértékének, és befektetési jegyei hozamának alakulása

Az Alap nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év végi szinthez közel zárt, az időszak eleji 401.798,96 millió Ft-ról az időszak végére 401.398,02 millió Ft-ra változott.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2019. 01. 31.	419 910 047 667	191 423 346 381	2,193620
2019. 02. 28.	434 561 167 035	197 987 282 378	2,194894
2019. 03. 29.	441 481 593 349	201 205 610 824	2,194181
2019. 04. 30.	445 459 800 154	203 334 926 600	2,190769
2019. 05. 31.	445 123 771 317	202 930 098 003	2,193483
2019. 06. 28.	429 781 095 950	195 831 340 345	2,194649
2019. 07. 31.	419 225 042 079	190 691 510 811	2,198446
2019. 08. 30.	414 772 160 431	188 358 426 602	2,202037
2019. 09. 30.	406 667 029 401	184 123 177 356	2,208668
2019. 10. 31.	402 198 802 185	180 920 393 673	2,223071
2019. 11. 29.	402 024 109 880	179 901 713 724	2,234687
2019. 12. 31.	401 398 020 763	179 135 034 216	2,240757

Az Alap befektetési jegyeiből a forgalmazás egyenlegeként 2019. december végéig 13,37 milliárd Ft tőke áramlott ki az Alapból (a befektetői tőke beáramlás 2014-ben 23,46 milliárd Ft, 2015-ben 19,9 milliárd Ft, 2016-ban 71,3 milliárd Ft, 2017-ben 53,97 milliárd Ft, míg 2018-ban 180,88 milliárd Ft volt). 2019 év végére 2,180778-ról 2,240757-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2019. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	307 501 773	76,61
Értékpapírok	34 723 332	8,65
Egyéb követelés	88 612 525	22,08
Folyószámla, lekötött betét	53 819 241	13,41
Aktív időbeli elhatárolások	2 469	0,00
Határidős ügyletek	-3 790 576	-0,94
Összes eszköz	480 868 764	119,80

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	e Ft	Portfólió %-a
Egyéb kötelezettség	76 835 064	19,14
Passzív időbeli elhatárolások	2 635 679	0,66
Összes kötelezettség	79 470 743	19,80

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:

401 398 021 eFt

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	410 048
bérlőkkel szembeni követelés	3 889 582
határidős, értékpapír ügyletek	4 166 814
előleg követelés	1 259 459
költségvetéssel szembeni követelés	69 870 763
egyéb követelések	9 015 859
Összesen	88 612 525

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	728 411
befektetési jegy forgalmazásból	374 592
bérlőkkel szembeni kötelezettség	3 074 733
szállítókkal szembeni kötelezettség	1 256 307
költségvetéssel szembeni köt.	71 350 930
egyéb köt.	50 091
Összesen	76 835 064

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
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)	10 026 899	16 243 859
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	2 924 635	5 676 907
ÖSSZESEN	12 951 448	21 920 766

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	740 000	5 238 800
Kapott kártérítés	286 313	392 860
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	111 688	230 277
Kapott késedelmi kamat	8 097	4 955
Követelések visszaírt értékvesztése	630	0
Egyéb bevételek	2 130	666 755
ÖSSZESEN	1 148 858	6 533 647

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékcsökkenés	1 779 164	3 718 875
Egyéb működési költségek összesen	9 065 250	14 783 173
Működési költségek összesen	10 844 414	18 502 048
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	5 198 276	7 659 074
Letétkezelői díj	347 046	481 532
Posta/Telefon/Egyéb	1 547	6 074

Eljárási/Felügyeleti díjak	74 898	114 649
Értékpapírok díja	6 136	4 491
Könyvvizsgálat	2 541	3 176
Ingyen-üzemeltetési költségek	1 361 400	1 620 017
Ingyen-közmű költségek	1 107 560	2 026 675
Ingyen-karbantartási költségek	167 690	501 831
Ingyenbiztosítási költségek	72 467	129 986
Ingyen-értékbecslési költségek	59 216	84 340
Ingyenügynöki jutalékok	55 553	153 191
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	326 837	1 408 939
Jogi költségek	162 218	153 113
Bankköltség	2 899	53 567
Egyéb	118 966	382 518

Egyéb működési költségek értéke 14.783 millió Ft, amely 63,07%-al magasabb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj**, melynek vetítési alapja az Alap mindenkor eszközértéke, azon belül az ingatlanérték évi 2%-a, a likvid eszközök értékének évi 1,5%-a, (amennyiben az pozitív összeg);
- a **letétkezelési díj**, ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj**, amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.
- **üzemeltetési költségek**

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	285 133	4 806 261
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	3 713	24 775
Különadó	139 321	210 718
Építményadó és telekadó	551 180	911 762
Peres ügyekre képzett céltartalék	35 069	0
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	0
Környezetterhelési díj	165	158
Egyéb	79	87 156
Összesen	1 014 660	6 040 830

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	5 835 186	8 159 773
Betétkamat	3 801	5 538
Értékpapírok kamata	318 865	1 564 506
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 946 187	1 596 898
Részvények után kapott osztalék	0	252
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	1 553 152	1 531 870
Határidős ügyletek árf. nyeresége	2 011 037	3 437 688
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	2 144	23 021
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 565 040	6 595 789
Hitelek után fizetett kamat	0	0
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	58 060	0
Értékpapírok árfolyamvesztesége	351 642	934 625
Határidős ügyletek árf. vesztesége	5 455 231	4 665 688
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 700 107	995 476
Pénzügyi műveletek eredménye	-1 729 854	1 563 984

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

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

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanná vált. A tapasztalható válságszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetlen ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u 1-3