

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 421.477.995 E Ft, a tárgyévi eredmény 18.211.575 E Ft veszteség –, 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 2020. 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 felelőségünk 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 felelőségünk 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 fentiekben 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 felelősége 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 közzétegye 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 felelősége

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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

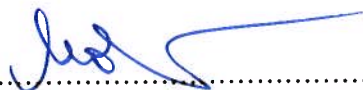
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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, 2021. április 28.



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



.....
Görbe János
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007308

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

2020. december 31.

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.

 
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.


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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2020. 01. 01. - 2020. 12. 31.

2021. március 1.

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.....	11
2.4. Készletek.....	11
2.5. Követelések.....	12
2.6. Értékpapírok.....	13
2.7. Pénzeszközök.....	13
2.8. Aktív időbeli elhatárolások.....	14
2.9. Származékos ügyletek.....	15
2.10. Saját tőke.....	15
2.11. Céltartalék.....	16
2.12. Kötelezettségek.....	17
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	17
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	17
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete.....	17
2.14. Passzív időbeli elhatárolások.....	18
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	19
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	19
3.2. Egyéb bevételek alakulása.....	19
3.3. Működési költségek alakulása.....	19
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása.....	20
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
3.6. Fizetett, fizetendő hozam.....	21
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	21
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS.....	22
6. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	28
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK.....	29
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....	30

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: Görbe János

MKVK nyilvántartási száma: 007308

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 nagyszámú visszaváltása az alapon 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. Felülvizsgálatra 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 síófoki 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; Gyal) 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.

2020-ban átadásra került a Hungária krt-i irodaház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Gubacsi úton, a másik Siófokon. Értékesítésre került Budapesten a Pasaréti úton lévő ingatlan. Az ingatlanok értéke 2020 év végén 334.898,004 millió forinra nőtt.

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 könyvvezetési kötelezettségeik sajátosságairól 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” mérlegsoron 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 értékkülönbözete, 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 különbözethez 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 bevételeit 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 2021. január 15.

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 1.228 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 286.288.825 eFt, az értékcsökkenés értéke 17.194.683 eFt, nettó értéke 269.094.152 eFt; az értékelési különbözet összege 62.402.641 eFt, így a piaci érték 331.382.204 eFt.

Budapesten egy irodát értékesített az Alap, továbbá Gyálon egy magánutat, és meglévő ingatlanhoz további tulajdonjogot vásárolt az Alap.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2020.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2020.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2020.12.31.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2020.01.01.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2020.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK-KÜLÖNBÖZET	2020.12.31. PIACI ÉRTÉK/ÉRTÉK
Immateriális javak	278	1 372	0	1 650	-233	-189	0	-422	1 228	0	1 228
Ingatlanok	284 407 995	1 924 319	-267 217	286 065 097	-12 811 196	-4 319 057	44 719	-17 085 534	268 979 563	62 402 641	331 382 204
Egyéb berendezés	224 354	1 346	-1 962	223 738	-84 911	-26 200	1 962	-109 149	114 589	0	114 589
Folyamatban lévő beruházás	929 608	7 246 387	-1 927 082	6 248 913	0	0	0	0	6 248 913	0	6 248 913
Beruházásokra adott előlegek	303 389	1 871 125	-1547802	626 712	0	0	0	0	626 712	0	626 712
Tárgyi eszközök összesen	285 865 346	11 043 177	-3 744 063	293 164 460	-12 896 107	-4 345 257	46 681	-17 194 683	275 969 777#	62 402 641	338 373 418
Befektetett Eszközök összesen	285 865 624	11 044 549	-3 744 063	293 166 110	-12 896 340	-4 345 446	46 681	-17 195 105	275 971 005	62 402 641	338 373 646

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

TIPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	218 233 479
Kereskedelmi ingatlan	85 066 714
Lakás	449 800
Logisztikai ingatlan	24 796 601
Telek	39 700
Ipari ingatlan	2 795 910
Összesen	331 382 204

2.2. Tartós részesedések

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
10 052 094	90 300	-36 974	10 105 420	-1 373 927	1 256 753	9 988 246

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Deviza- 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.	10 817 923 EUR 3 579 552 499 HUF	-	257 500 EUR 92 496 901HUF	100%	Vásárlás	2019.12.17	EUR

2.3. Tartósan adott kölcsön

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözlet deviza árfolyam hatás	Piaci érték
8 903 285	291 211	0	9 194 496	1 047 187	10 241 683

adatok ezer forintban

Társaság neve	Tagi kölcsön (EUR)	Tagi kölcsön	Értékelési különbözlet deviza árfolyam hatás	Piaci érték
Debt Management Project I Montenegro d.o.o.	10 600 000,00	3 407 339	463 039	3 870 378
Mendota Invest Nепremicninska D.O.O Slovenia	17 449 416,00	5 787 157	584 148	6 371 305
Tagi kölcsön összesen:	28 049 416,00	9 194 496	1 047 187	10 241 683

2.4. Készletek

Készletek piaci értéke 2020. december 31-én: 3.515.800 eFt. A tárgyévben aktiválás és értékesítés nem volt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözlet	Piaci érték
3 710 411	0	0	3 710 411	-194 611	3 515 800

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	788 300
Lakás	2 100
Logisztikai ingatlan	1 270 000
Telkek	1 455 400
Összesen	3 515 800

2.5. Követelések

2020. december 31-én az Alapnak 10.858.017 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2019.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2020.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	1 422 243	0	2 211 702
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	6 382 526,72	2 115 916	4 167 003,45	1 490 235
Adott forint előlegek	0	1 000 212	0	69 700
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyoni érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	658547,38	208015	658 547,38	208 015
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR)	0,00	0	0	0
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0	2 228 082	0	4 877 754
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	4 350 000,00	1 453 799	5 360 000,00	1 947 991
Egyéb forint követelés	0	27 856	0	24 842
Egyéb deviza követelés (EUR)	2 500,00	804	0	0
Követelések értékvesztése	0	-4 505	0	-45 316
Befektetésekre adott előlegek (vagyoni érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) értékelési különbözete	0	9 648	0	32 725
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	-22 401	0	40 369
ÖSSZESEN	11 393 574,10	8 439 669	10 185 550,83	10 858 017

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2019.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2020.12.31.
4 505	45 316	-4 505	45 316

2.6. Értékpapírok

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

Az Alap értékpapír-állománya 2020. december 31-én: 17.869.165 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELES eFt-ban	2020.12.31
				EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	630 000 000	639 646	518	640 164
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	2 061 000 000	2 073 693	16 018	2 089 711
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	1 500 000 000	1 503 007	3 096	1 506 103
Magyar Államkötvény HUF	6 961 470 000	7 048 180	70 276	7 118 456
Magyar Államkötvény EUR	1 000 000	348 776	38 789	387 565
Magyar Államkötvény USD	14 840 000	4 410 471	138 661	4 549 132
Egyéb befektetési jegyek HUF	820 000 000	824 200	28 743	852 943
Részvények HUF	2 412 372	1 217 594	-492 503	725 091
		18 065 567	-196 402	17 869 165

2.7. Pénzeszközök

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

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELES 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

Az Alap pénzeszköz-állománya 2020. december 31-én: 38.055.418 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELES eFt-ban	2020.12.31. EGYENLEG eFt- ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	22 295 908		22 295 908
Deviza bankszámla egyenlege	40 186 405,13	EUR	14 607 403	65 859	14 673 262
Deviza bankszámla egyenlege	3 627 268,55	USD	1 114 478	-35 873	1 078 605
Forint pénztár egyenlege*		HUF	7 643		7 643
ÖSSZESEN			38 025 432	29 986	38 055 418

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

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2020. december.31-én: 308.972 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2019.12.31	2019.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	194 055	292 672
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 381	3 508
Tagi kölcsön aktuális évre vonatkozó kamata devizában	7 067	8 449
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	60	4 343
Összesen	204 563	308 972

2.9. Származékos ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	53,500,000	368.35	361.91	-344,463	2021.09.10
ELADÁSI	1,700,000	368.71	362.62	-10,356	2021.10.08
ELADÁSI	63,850,000	369.50	364.02	-350,115	2021.12.08
ELADÁSI	50,000,000	369.53	358.85	-533,970	2021.12.10
ELADÁSI	28,200,000	369.62	360.50	-257,196	2021.12.17
ELADÁSI	50,000,000	368.58	360.03	-427,606	2021.09.28
ELADÁSI	50,000,000	365.34	338.60	-1,337,236	2021.01.20
ELADÁSI	61,400,000	368.35	362.04	-387,346	2021.09.10
ELADÁSI	60,000,000	369.32	365.49	-229,887	2021.11.24
ELADÁSI	30,000,000	369.41	358.13	-338,473	2021.12.01
ELADÁSI	22,500,000	369.41	358.13	-253,854	2021.12.01
ELADÁSI	23,861,000	369.59	359.23	-247,305	2021.12.15
ELADÁSI	50,000,000	369.44	358.78	-532,921	2021.12.03
ELADÁSI	11,700,000	369.44	358.84	-124,001	2021.12.03
ELADÁSI	52,700,000	365.17	361.41	-198,165	2021.01.07
ELADÁSI	53,000,000	369.67	364.77	-259,828	2021.12.21
ELADÁSI	52,000,000	369.35	365.34	-208,387	2021.11.26
ELADÁSI	54,003,000	369.39	365.58	-205,559	2021.11.29
ELADÁSI	50,000,000	369.53	358.82	-535,470	2021.12.10
ELADÁSI	50,000,000	369.62	360.25	-468,520	2021.12.17
USD					
ELADÁSI	13,995,313	297.71	267.20	-427,064	2021.03.29
ELADÁSI	2,007,191	297.71	270.20	-55,227	2021.03.29
				-7,732,952	

2.10. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2019.12.31	2020.12.31
Induló tőke		179 154 353	180 487 168
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	394 714 225	432 168 988
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-215 559 872	-251 681 820
Tőkeváltozás		221 064 620	231 136 321
	Előző évek eredménye	25 887 558	31 363 077
	Üzleti év eredménye	5 475 519	-18 211 575
	Értékelési különbözet tartaléka	28 410 708	54 964 774
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	161 290 835	163 020 045
SAJÁT TŐKE		400 218 973	411 623 489

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2019.12.31	2019.12.31.	2020.12.31	2020.12.31.
	Összeg (eFt)	Összértékhez viszonyított aránya (%)	Összeg (eFt)	Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingtalanok és egyéb berendezések	308 672 501	71,77	341 888 218	79,13
Pénzeszközök és értékpapírok	79 739 370	18,54	55 924 583	12,94
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	38 413 457	8,93	26 492 294	6,13
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	3 272 323	0,76	7 769 644	1,80
Mérleg szerinti nettó eszközérték	430 097 651	100,00	432 074 739	100,00

2.11. Céltartalék

2019-ben 5.330 eFt céltartalék felszabadítás, 2020-ban 6.953 eFt céltartalék képzése történt.

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer forintban

2019.12.31	Növekedés	Csökkenés	2020.12.31
29 739	6 953	0	36 692

Felperes	Per tárgya	Aktuális perérték (Ft-ban)	Pénzne m	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. Felemelt perérték: 36.692.349.- Ft.	36 692 349	Ft	36 692	50%	36 692
Összesen		36 692 349		36 692		36 692

2.12. Kötelezettségek

2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

2020. december 31-én az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 6.126.622 eFt

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	2 864 935	2 067 110
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	3 029 970	2 801 577
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	2 403 034	1 257 935
ÖSSZESEN	8 297 939	6 126 622

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2020. december 31-én 346 995 eFt.

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Devizás szállító miatt	13 141	130 175
Devizás óvadék miatt	43 014	216 820
ÖSSZESEN	56 155	346 995

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	2 584 552	2 723 727
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	687 771	620 470
Közüzemi üzemeltetési díjak	608 732	532 035
Különadó	50 241	50 895
Felügyeleti díj	25 153	35 627
Könyvvizsgálói díj	3 176	1 328
Változó letét után fizetendő deviza kamat	0	508
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	469	77
Összesen	3 272 323	3 344 197

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	16 244 328	19 081 125
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	5 136 515	5 642 466
Parkolás és MOM kártya díjbevétel	330 265	195 765
Marketing díjbevétel díjbevétel	205 443	158 636
Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele	2 764	41 820
Hulladék anyag értékesítés árbevétele	1 451	1 101
ÖSSZESEN	21 920 766	25 120 913

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	5 238 800	301 679
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	230 277	162 783
Kapott kártérítés	392 860	120 544
Egyéb bevételek	661 425	34 605
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	5 330	0
Kapott késedelmi kamat	4 955	16 918
Követelések visszaírt értékvesztése	0	690
ÖSSZESEN	6 533 647	637 219

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékcsökkenés	3 718 875	4 345 446
Egyéb működési költségek összesen	14 783 173	15 133 585
Működési költségek összesen	18 502 048	19 479 031
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 659 074	7 625 464

Letétkezelői díj	481 532	439 061
Posta/Telefon/Egyéb	6 074	6 354
Eljárási/Felügyeleti díjak	114 649	141 013
Értékpapírok díja	4 491	1 111
Könyvvizsgálat	3 176	3 328
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 620 017	1 461 903
Ingatlan-közmű költségek	2 026 675	2 185 781
Ingatlan-karbantartási költségek	501 831	515 483
Ingatlanbiztosítási költségek	129 986	89 204
Ingatlan-értébecslési költségek	84 340	80 033
Ingatlanügynöki jutalékok	153 191	125 653
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 408 939	1 885 448
Jogi költségek	153 113	123 359
Bankköltség	53 567	118 263
Marketing költség	227 057	174 082
Egyéb	155 461	158 045

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 3.328 eFt +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	4 806 261	223 442
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	24 775	364 821
Különadó	210 718	199 883
Építményadó és telekadó	911 762	1 183 210
Követelések értékvesztése		45 316
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	6 954
Behajthatatlan követelések leírása	3 392	5 698
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	225
Környezetterhelési díj	158	202
Egyéb	83 764	5 301
Összesen	6 040 830	2 035 052

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

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

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 2020 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	2020.12.31.
Darabszáma:	180.441.537.591*
Nettó eszközérték:	406.399.837.358 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2,252252 Ft/db
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2020.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-ei forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

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

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

II/4. Értékpapírok			27,707,937,519	6.82
	Névérték	Devizane m	Piaci érték	Portfolió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált				
MÁK2023/A	443,500,000	HUF	513,253,680	0.13
MÁK2022/A	365,630,000	HUF	413,641,241	0.10
MÁK2023/B	4,553,290,000	HUF	4,552,333,809	1.12
MÁK2022/C	920,000,000	HUF	940,135,120	0.23
Rephun 26 EUR	1,000,000	EUR	386,020,102	0.09
MÁK 2023/C	679,050,000	HUF	696,747,401	
REPHUN 21 USD	14,840,000	HUF	4,545,928,219	1.12
Befektetési jegy				-
				-
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti				
MFB202101/1	60,000,000	HUF	61,417,560	0.02
MFB202210/1	330,000,000	HUF	244,656,960	0.06
MFB202110/1	240,000,000	HUF	334,042,995	0.08
EXIM 2021/1 Kötvény	1,500,000,000	HUF	1,505,988,000	0.37
Wingholding 11/07/24	820,000,000	HUF	852,922,180	0.21
Tőzsdén jegyzett jelzáloglevél				
EJBFN22/A	269,000,000	HUF	274,844,698	0.07
FJ23NF01	182,000,000	HUF	187,587,946	0.05
OTP JZB 2021/I.	1,610,000,000	HUF	1,627,399,270	0.40
Részvény	Darab			
Appeninn Holding	24,104	HUF	721,906,414	0.18
Graphisoft Park	100,000	HUF	6,800,000	0.00
Ingtatlantársaság				
DEBT MANAGEMENT PROJECT1 MONTENEGR	20,795,000	EUR	5,652,410,757	1.39
Mendota Invest Nepremicninska	10,670,984	EUR	4,189,901,167	1.03

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbe dható brutto terület m2	Bérbe dható netto terület m2	Építés/ha sználata vétél éve	Terveze tt tartás	Forgalmi ár	Portfol ió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							333,562,056	82.08
II/5/1. Ingatlanok							324,144,056	79.76
IRODA	1051 Budapest Széchenyi István tér 7-8	24559	29567.6 5	27599.9 5	2006	10		
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	10178	1908	10		
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	2892.8	2892.8	1975	10		
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16708	16708	1988	10		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32- 38.	36374	12607.0 2	11753.1 5	2010	10		
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2453	2453	1880	10		
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10989	10989	1992	10		
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4308.87	3878.45	1992	10		
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2654	2654	1995	10		
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	587	1962	10		
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4777.9	4590.1	2009	10		
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	741	1974	10		
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	523	523	1966	10		
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	1213	1213	1953	1		
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1418	1418	1991	3		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerületVáci út 20-26.	25216/3	28403.4 3	26317.8 9	2001	10		
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36380	36380	2003	10		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26092/3-4	25784	24733	2009	10		
IRODA	1143 Budapest Hungária krt 17- 19.	32472	7195.47	6881.48	2008	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 37-45.	36343/1	16684.3 9	15554.3 5	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 47-53.	36343/2	19743.7 5	18193.9 9	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 31-33.	36349/4	6335	5894	2015	10		
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1550	1550	1991	10		
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	729	1969	10		

IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	554	554	1965	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						2,086,540,0 67	51.34
KERESKEDELEM	1046 Budapest Szent Imre u. 1.	73312/10	4683.29	4683.29	1993	10		
KERESKEDELEM	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1506	1506	1993	10		
KERESKEDELEM	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	50806	50806	2001	10		
KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermina utca 1- 3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27715.2 1	27715.2 1	2009	10		
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Szent Borbála út 33.	2119/209	3080	3080	2008	10		
KERESKEDELM ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						81,412,538	20.03
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12- 16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19		1		
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	613	613	2000	10		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						451,900	0.11
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7641	7641	2006	10		
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	24225	24225		10		
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	7328	7328	2009	1		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35600.5	35600.5	2009	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						12,612,106	3.10
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	28474	28474		10		
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8055	8055	2008	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						5,601,442	1.38
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihe gy/Bev. Park út)	10300/19						
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/18						
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						1,502,700	0.37
EGYÉB INGATLAN	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6907.11	6522.09	2017	10		

EGYÉB INGATLAN	3531 Miskolc Hold utca 2.	23358 23365	49334	49334	2015	10		
EGYÉB INGATLAN	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6583	6583	2007	10		
EGYÉB INGATLAN	VIDÉK						13,909,363	3.42
								-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							9,418,000	2.32
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE							-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	34746	34746	2011	10		
Fejlesztés alatt álló ingatlan	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B. ÉPÜLET	6794/7	6837.24	6837.24	2021	3		

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:

	2019.12.31	2020.12.31
Pénzben kapott óvadék	3 029 970	2 800 342
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	4 148 139	6 130 979
ÖSSZESEN	7 178 054	8 931 321

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 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020. 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. 2020-ban az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2020. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2020. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig 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 29-i bankszámla egyenleget és 2020. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2020. 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 2020. 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 időszakában beérkezett, még 2020-ra vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2020-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2020. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2020. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2020.12.29-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

	2019.12.31- ével zárult évre	2020.12.31- ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-34 257 549	-41 896 346
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-10 774 130	-37 294 300
2. Elszámolt amortizáció +	3 718 875	4 345 446
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	14 104	-40 811
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	2 800 991	32 659 415
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	-5 330	6 953
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-432 539	-78 237
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-662 273	-567 961
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-33 036 066	-37 984 828
9. Forgóeszközök változása + -	1 828 176	-1 029 011
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	122 607	-1 880 477
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	291 487	-104 409
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	1 876 549	71 874
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	25 194 442	24 255 181
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-48 103 955	-1 924 318
15. Ingatlanok eladása +	5 671 339	379 916
16. Befolyt bérleti díjak +	16 243 859	19 080 569
17. Értékpapírok beszerzése -	-72 427 636	-7 528 923
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	123 805 045	14 245 781
19. Kapott hozamok +	5 790	2 156
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-5 449 622	1 332 815
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	37 063 572	37 454 763
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-42 513 194	-36 121 948
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)	-14 512 729	-16 308 350
Nyitó pénzeszközök	68 846 511	54 333 782
Záró pénzeszközök	54 333 782	38 025 432
Pénzeszközök változása	-14 512 729	-16 308 350

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

7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2019.12.31</i>	<i>2020.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	97,17%	97,66%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	87,40%	86,59%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	123,78%	114,79%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	793,91%	745,53%

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

Külső tényezők alakulása

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

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

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

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

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

Jövőbeni kilátások

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

A hazai ingatlanpiac 2014-től 2020 első negyedévéig óriási növekedést produkált. A korábbi évek túlkereslete azonban a járvány következtében megtorpant, kínálati oldalon pedig a folyamatban lévő fejlesztésekből jelentős nagyságú iroda és logisztikai terület készült el. A következő években további új fejlesztések kerülnek átadásra, ezáltal közelíthetünk a kereslet-kínálat egyensúlyi szintjéhez, így a bérbeadottsági szintek várhatóan már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

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

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését és hozamtermelő képességének javítását célozza, melyet az alacsony kockázatvállalási hajlandósággal rendelkező befektetők részére kínálja.

Budapest, 2021. március 1.

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


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2020. év

ÜZLETI JELENTÉS

2021. március 1.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

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

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

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

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

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

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 401.398,02 millió Ft-ról az időszak végére 406.399,84 millió Ft-ra változott.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2020. 01. 31.	406 095 100 671	181 312 110 257	2,239757
2020. 02. 28.	410 698 345 026	183 452 412 837	2,238719
2020. 03. 31.	393 351 028 950	174 916 670 105	2,248791
2020. 04. 30.	387 658 335 750	172 467 674 710	2,247716
2020. 05. 29.	387 434 179 433	172 111 382 679	2,251067
2020. 06. 30.	389 324 598 086	172 484 675 284	2,257155
2020. 07. 31.	398 846 664 482	176 281 898 733	2,262550
2020. 08. 31.	402 552 240 852	178 612 270 833	2,253777
2020. 09. 30.	406 197 477 229	181 738 357 251	2,235067
2020. 10. 30.	407 483 056 626	181 687 511 659	2,242769
2020. 11. 30.	408 025 171 424	181 430 665 489	2,248932
2020. 12. 31.	406 399 837 358	180 441 537 591	2,252252

Az Alap befektetési jegyeibe a forgalmazás egyenlegeként 2020. december végéig **2,92 milliárd Ft** tőke áramlott be az Alapba (a befektetői tőke áramlása 2014-ben 23,46 milliárd Ft, 2015-ben 19,9 milliárd Ft, 2016-ban 71,3 milliárd Ft, 2017-ben 53,97 milliárd Ft, 2018-ban 180,88 milliárd Ft, míg 2019-ben -13,37 milliárd Ft volt). 2020 év végére 2,240757-ről 2,252252-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2020. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	333 562 056	82,08
Értékpapírok	27 707 938	6,82
Egyéb követelés	22 342 334	5,50
Folyószámla, lekötött betét	37 628 425	9,26
Aktív időbeli elhatárolások	2 803	0,00
Összes eszköz	421 243 556	103,65

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	e Ft	Portfólió %-a
Egyéb kötelezettség	12 128 654	2,98
Passzív időbeli elhatárolások	2 715 064	0,67
Összes kötelezettség	14 843 718	3,65

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:

406 399 838 eFt

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	209 278
bérlőkkel szembeni követelés	4 147 361
határidős, értékpapír ügyletek	6 922 582
előleg követelés	0
költségvetéssel szembeni követelés	852 491
egyéb követelések	10 210 622
Összesen	22 342 334

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	761 739
befektetési jegy forgalmazásból	206 562
bérlőkkel szembeni kötelezettség	2 997 811
szállítókkal szembeni kötelezettség	1 310 690
költségvetéssel szembeni köt.	298 268
határidős, értékpapír ügyletek	6 553 584
egyéb köt.	0
Összesen	12 128 654

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

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

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	5 238 800	301 679
Egyéb bevételek	661 425	34 605
Kapott kártérítés	392 860	120 544
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	230 277	162 783
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	5 330	0
Kapott késedelmi kamat	4 955	16 918
Követelések visszaírt értékvesztése	0	690
ÖSSZESEN	6 533 647	637 219

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékcsökkenés	3 718 875	4 345 446
Egyéb működési költségek összesen	14 783 173	15 133 585
Működési költségek összesen	18 502 048	19 479 031
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 659 074	7 625 464

Letétkezelői díj	481 532	439 061
Posta/Telefon/Egyéb	6 074	6 354
Eljárási/Felügyeleti díjak	114 649	141 013
Értékpapírok díja	4 491	1 111
Könyvvizsgálat	3 176	3 328
Marketing költség	227 057	174 082
Egyéb	155 461	158 045
Ingyenüzemeltetési költségek	1 620 017	1 461 903
Ingyen-közmű költségek	2 026 675	2 185 781
Ingyen-karbantartási költségek	501 831	515 483
Ingyenbiztosítási költségek	129 986	89 204
Ingyen-értékbecslési költségek	84 340	80 033
Ingyenügynöki jutalékok	153 191	125 653
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 408 939	1 885 448
Jogi költségek	153 113	123 359
Bankköltség	53 567	118 263

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

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

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	4 806 261	223 442
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	24 775	364 821
Különadó	210 718	199 883
Építményadó és telekadó	911 762	1 183 210
Követelések értékvesztése	0	45 316
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	6 954
Behajthatatlan követelések leírása	3 392	5 698
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	225
Környezetterhelési díj	158	202
Egyéb	83 764	5 301
Összesen	6 040 830	2 035 052

Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

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

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

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

A hazai ingatlanpiac 2014-től 2020 első negyedévéig óriási növekedést produkált. A korábbi évek túlkereslete azonban a járvány következtében megtorpant, kínálati oldalon pedig a folyamatban lévő fejlesztésekből jelentős nagyságú iroda és logisztikai terület készült el. A következő években további új fejlesztések kerülnek átadásra, ezáltal közelíthetünk a kereslet-kínálat egyensúlyi szintjéhez, így a bérbeadottsági szintek várhatóan már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, ezzel összhangban a magyar jegybanktól sem várunk jelentős mértékű monetáris szigorítást. Az infláció mértéke 2,7

százalék volt hazánkban az év végén, mely a MNB toleranciasávján belül helyezkedik el. Az elkövetkező időszakban viszont emelkedésnek indulhat az inflációs mutató a 2020-ban elhalasztott vásárlások megjelenése miatt. A reálbérek korábbi években tapasztalt növekedési üteme lelassulhat, de a lakossági fogyasztás a késleltetett kereslet megjelenésével növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését és hozamtermelő képességének javítását célozza, melyet az alacsony kockázatvállalási hajlandósággal rendelkező befektetők részére kínálja.

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 Alapok eszközeire közvetlenül nincs jelentős 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.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra 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 közvetett 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, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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