

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap („Alap”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 411.442.860 E Ft, a tárgyévi eredmény 3.481.282 E Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal 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 könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb kérdések

Az Alap 2020. december 31-ei fordulónapra elkészített éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2021. április 28-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2021. évi üzleti jelentéséből és éves jelentéséből állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, ideértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálattal kapcsolatban a mi felelősségünk az 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy 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 jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól 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 számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenységének 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, minősíteniük 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 tevékenységét folytatni.

- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, 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.

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

Budapest, 2022. április 29.



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



Mészáros Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005805

OTP Ingatlanbefektetési Alap

**Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés**

2021. december 31.

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

2021. december 31.

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.

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

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.

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


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezérigazgató


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.

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


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
kezelőigazgató



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2021.01.01. - 2021.12.31.

2022. április 28.

Tartalomjegyzék

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA	2
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	13
2.6. Értékpapírok	14
2.7. Pénzeszközök	15
2.8. Aktív időbeli elhatárolások	15
2.9. Származékos ügyletek	16
2.10. Saját tőke	16
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.....	22
3.6. Fizetett, fizetendő hozam	22
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	22
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS.....	23
6. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	32
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK	33
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK	34

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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 31.

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

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

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

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartási szám: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Mészáros Péter
1222 Budapest, Komló u. 7.

MKVK nyilvántartási száma: 005805

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.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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 autószalón, 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. 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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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 portfoliójából. 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.

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 forintra nőtt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2021

2021-ben értékesítésre került két ingatlan a Nagytétényi úton. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2021 év végén 341.533,88 millió forintra 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 kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III.14.) 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."), a 2011/61/EU rendeletre (ABAK-rendelet), 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 200 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.

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

Az amortizáció elszámolására Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírás a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig, illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

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.

OTP Ingatlanbefektetési Alap **Kiegészítő melléklet 2021**

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 különbözeteiként 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” mérleg soron 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 pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerülnek elszámolásra az eszközök és források devizás 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. A devizás átértékelésből adódó értékelési különbözet a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül kimutatásra.

2020. december 31-ig az értékelési különbözet tartaléka soron került elszámolásra a devizás követelések, pénzeszközök, származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbözete. 2021-től ez az értékelési különbözet összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

A számviteli politika változásának hatása a beszámoló soraira:

Mérleg	
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	-1 047 187
Befektetett pénzügyi eszközök	1 047 187
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-73 094
Követelések	73 094
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-29 986
Pénzeszközök	29 986
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-346 995
Hosszú lejáratú kötelezettségek	346 995
Értékelési különbözet tartaléka	-803 272
Előző év(ek) eredménye	803 272

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.

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

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:

Kenéz Dóra

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

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója.

PM nyilvántartási szám: 177289

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 1.003 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 286.650.477 eFt, az értékcsökkenés értéke 21.340.215 eFt, nettó értéke 265.310.262 eFt; az értékelési különbözet összege 61.551.265 eFt, így a piaci érték 326.861.527 eFt.

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2021.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2021.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2021.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2021.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS ÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS ÉS 2021.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2021.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	1 650	0	0	1 650	-422	-225	0	-647	1 003	0	1 003
Ingatlanok	286 065 097	1 994 544	-1 633 068	286 426 573	-17 085 534	-4 287 874	166 061	-21 207 347	265 219 226	61 551 265	326 770 491
Egyéb berendezés	223 738	5 062	-4 896	223 904	-109 149	-26 180	2 461	-132 868	91 036	0	91 036
Folyamatban lévő beruházás	6 248 913	629 308	-2 722 327	4 155 894	0	0	0	0	4 155 894		4 155 894
Beruházásokra adott előlegek	626 712	26 649	-626 712	26 649	0	0	0	0	26 649	1 878 595	1 905 244
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>293 164 460</i>	<i>2 655 563</i>	<i>-4 987 003</i>	<i>290 833 020</i>	<i>-17 194 683</i>	<i>-4 314 054</i>	<i>168 522</i>	<i>-21 340 215</i>	<i>269 492 805</i>	<i>63 429 860</i>	<i>332 922 665</i>
Befektetett Eszközök összesen	293 166 110	2 655 563	-4 987 003	290 834 670	-17 195 105	-4 314 279	168 522	-21 340 862	269 493 808	63 429 860	332 923 668

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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

adatok ezer forintban

TIPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	217 099 153
Kereskedelmi ingatlan	81 834 754
Lakás	592 703
Logisztikai ingatlan	27 197 781
Telek	46 100
Összesen	326 770 491

2.2. Tartós részesedések

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
10 105 420	2 914 800	0	13 020 220	-1 837 891	1 414 372	12 596 701

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Deviza- nem
Debt Management Project I 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.	18 817 923 EUR 6 494 352 499 HUF	-	257 500 EUR 92 496 901 HUF	100%	Vásárlás	2019.12.17	EUR

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.3. Tartósan adott kölcsön

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözet deviza árfolyam hatás	Piaci érték
9 194 496	6 202 381	-7 666 543	7 730 334	0	7 730 334

adatok ezer forintban

Társaság neve	Tagi kölcsön (EUR)	Tagi kölcsön	Értékelési különbözet deviza árfolyam hatás	Piaci érték
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	9 400 000,00	3 468 600	0	3 468 600
Mendota Invest Nepremicninska D.O.O Slovenia	11 549 416,00	4 261 734	0	4 261 734
Tagi kölcsön összesen:	20 949 416,00	7 730 334	0	7 730 334

Társaság neve, címe

Mendota Invest, nepremicninska druzba, d.o.o.

Tivolska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenia

Debt Management Project 1 Montenegro d.o.o. Podgorica

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130. Potgorica 81000, Montenegro

2.4. Készletek

Készletek piaci értéke 2021. december 31-én: 8.286.500 eFt. A tárgyévben az eladott áruk beszerzési értéke 319.916 ezer forint volt az értékesítésre vásárolt/tartott ingatlanok eladása miatt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Főkönyvek közötti helyesbítés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözlet	Piaci érték
3 710 411	4 582 719	321 794	-319 916	8 295 008	-8 508	8 286 500

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	607 200
Kereskedelmi ingatlan	4 710 000
Lakás	100
Logisztikai ingatlan	1 280 000
Telek	1 689 200
Összesen	8 286 500

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.5. Követelések

2021. december 31-én az Alapnak 10.797.620 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2020.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2021.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	2 211 702	0	2 066 054
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	4 167 003,45	1 490 235	4 160 261,62	1 535 137
Adott forint előlegek	0	69 700	0	326 158
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	658 547,38	208 015	152 000,00	56 088
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR)	0	0	658 547,38	243 004
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0	4 877 754	0,00	2 352 531
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	5 360 000,00	1 947 991	12 420 000,00	4 582 980
Egyéb forint követelés	0	24 842	0	23 343
Egyéb deviza követelés (EUR)	0	0	0	0
Követelések értékvesztése	0	-45 316	0	-387 960
Befektetésekre adott előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) értékelési különbözete	0	32 725	0	285
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	40 369	0	0
ÖSSZESEN	10 185 550,83	10 858 017	17 390 809,00	10 797 620

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2020.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31.
45 316	354 842	-23 198	376 960

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.6. Értékpapírok

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

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2020.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	630 000 000	639 646	518	640 164
Hítelináztet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	2 061 000 000	2 073 693	16 018	2 089 711
Hítelináztetek 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

Az Alap értékpapír-állománya 2021. december 31-én: 6.734.450 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2021.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	240 000 000	244 035	-6 934	237 101
Hítelináztet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	451 000 000	458 336	-8 262	450 074
Hítelináztetek által kibocsátott kötvények HUF	0	0	0	0
Magyar Államkötvény HUF	1 488 180 000	1 630 549	-122 667	1 507 882
Magyar Államkötvény EUR	1 000 000	348 776	37 543	386 319
Egyéb befektetési jegyek HUF	820 000 000	824 200	-31 113	793 087
Egyéb befektetési jegyek EUR	7 500 000	2 629 994	136 633	2 766 627
Részvények HUF	241 037 240	1 217 594	-624 234	593 360
		7 353 484	-619 034	6 734 450

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.7. Pénzeszközök

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

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS 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

Az Alap pénzeszköz-állománya 2021. december 31-én: 37.598.139 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2021.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	26 934 830		26 934 830
Deviza bankszámla egyenlege	26 275 954,15	EUR	9 695 827	0	9 695 827
Deviza bankszámla egyenlege	2 935 258,30	USD	956 043	0	956 043
Forint pénztár egyenlege*		HUF	11 439		11 439
ÖSSZESEN			37 598 139	0	37 598 139

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

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2021. december.31-én: 411.719 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2020.12.31	2021.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	292 672	403 870
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 508	4 529
Tagi kölcsön aktuális évre vonatkozó kamata devizában	8 449	0
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	4 343	3 320
Összesen	308 972	411 719

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.9. Származékos ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	50,000,000	383.00	366.96	-802,225	2022.09.28
ELADÁSI	45,000,000	386.18	386.14	-1,900	2022.11.22
ELADÁSI	15,000,000	386.18	386.29	1,617	2022.11.22
ELADÁSI	5,700,000	386.71	379.23	-42,644	2022.12.02
ELADÁSI	50,000,000	387.09	383.26	-191,283	2022.12.09
ELADÁSI	25,200,000	387.46	388.38	23,195	2022.12.16
ELADÁSI	75,000,000	382.01	357.55	-1,834,355	2022.09.09
ELADÁSI	35,000,000	382.01	357.44	-859,882	2022.09.09
ELADÁSI	1,700,000	383.48	368.50	-25,460	2022.10.07
ELADÁSI	50,000,000	384.21	372.68	-576,572	2022.10.21
ELADÁSI	16,000,000	386.34	385.56	-12,440	2022.11.25
ELADÁSI	4,900,000	382.01	357.27	-121,217	2022.09.09
ELADÁSI	38,000,000	386.34	385.52	-31,064	2022.11.25
ELADÁSI	52,500,000	386.60	382.28	-227,041	2022.11.30
ELADÁSI	56,000,000	386.71	379.23	-418,960	2022.12.02
ELADÁSI	63,850,000	386.98	383.12	-246,371	2022.12.07
ELADÁSI	50,000,000	387.09	383.38	-185,273	2022.12.09
ELADÁSI	23,861,000	387.35	384.35	-71,647	2022.12.14
ELADÁSI	53,000,000	387.46	388.33	46,133	2022.12.16
ELADÁSI	53,000,000	387.67	385.68	-105,648	2022.12.20
ELADÁSI	52,000,000	386.23	387.13	46,766	2022.11.23
				-5,636,271	

2021-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgálnak.

2.10. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2020.12.31	2021.12.31
Induló tőke		180 487 168	172 847 295
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	432 168 988	456 788 513
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-251 681 820	-283 941 218
Tőkeváltozás		231 136 321	227 449 173
	Előző évek eredménye	31 363 077	13 821 709
	Üzleti év eredménye	-18 211 575	3 481 282
	Értékelési különbözet tartaléka	54 964 774	56 742 812
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	163 020 045	153 403 370
SAJÁT TŐKE		411 623 489	400 296 468

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2020.12.31	2020.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2021.12.31	2021.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
	Összeg (eFt)		Összeg (eFt)	
Ingatlanok és egyéb berendezések	341 888 218	79,13	341 352 344	82,47
Pénzeszközök és értékpapírok	55 924 583	12,94	44 332 589	10,71
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	26 492 294	6,13	22 563 535	5,45
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	7 769 644	1,80	5 672 963	1,37
Mérleg szerinti nettó eszközérték	432 074 739	100,00	413 921 431	100,00

2.11. Céltartalék

2020-ban 6.953 eFt céltartalék képzése történt, 2021-ben nem változott a céltartalék állomány.

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer forintban

2020.12.31	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
36 692	0	0	36 692

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021**

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. 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

2021. december 31-én az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 7.582.586 eFt

adatok ezer forintban

	2020.12.31	2021.12.31
Szállítókkal szembeni kötelezettség	2 067 110	1 646 454
Kapott előlegek	0	2 240 613
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	2 801 577	3 383 526
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	1 257 935	311 993
ÖSSZESEN	6 126 622	7 582 586

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2021. december 31-én 0 eFt.

	<i>adatok ezer forintban</i>	
	2020.12.31	2021.12.31
Devizás szállító miatt	130 175	0
Devizás óvadék miatt	216 820	0
ÖSSZESEN	346 995	0

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

	<i>adatok ezer forintban</i>	
	2020.12.31	2021.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	2 723 727	2 737 236
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	620 470	789 878
Közüzemi üzemeltetési díjak	532 035	663 571
Különadó	50 895	49 471
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	77	38 500
Felügyeleti díj	35 627	34 869
Könyvvizsgálói díj	1 328	3 000
Változó letét után fizetendő deviza kamat	508	467
Összesen	3 344 197	3 527 114

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
<i>Bérleti díjbevétel, bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások bevétele</i>	19 081 125	18 954 628
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	5 642 466	5 935 772
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétel</i>	195 765	251 489
<i>Marketing díjbevétel</i>	158 636	200 338
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	0	195 000
<i>Egyéb eladott áruk árbevétele</i>	0	10 250
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	1 101	2 814
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	41 820	0
ÖSSZESEN	25 120 913	25 550 291

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

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

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
<i>Értékcsökkenés</i>	4 345 446	4 314 280
<i>Egyéb működési költségek összesen</i>	15 133 585	15 367 810
Működési költségek összesen	19 479 031	19 682 090

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 625 464	7 616 972
Ingatlan-közmű költségek	2 185 781	2 224 523
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 885 448	1 926 924
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 461 903	1 467 821
Ingatlan-karbantartási költségek	515 483	514 424
Letétkezelői díj	439 061	433 800
Ingatlanügynöki jutalékok	125 653	293 225
Marketing költség	174 082	225 759
Bankköltség	118 263	184 454
Eljárási/Felügyeleti díjak	141 013	150 259
Jogi költségek	123 359	103 948
Ingatlan-értékbecslési költségek	80 033	79 478
Ingatlanbiztosítási költségek	89 204	78 414
Posta/Telefon/Egyéb	6 354	6 731
Könyvvizsgálat	3 328	3 000
Értékpapírok díja	1 111	1 393
Egyéb	158 045	56 685

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 3.000 eFt +ÁFA. Az Alapnál a könyvvizsgáló 2021. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	7 148 980	4 615 616
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1 956 503	1 785 456
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	3 112 176	951 119
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf. Nyeresége	0	797 441
Értékpapírok árfolyamnyeresége	997 163	542 473
Értékpapírok kamata	1 007 402	355 369
Betétkamata	36	112 051
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	73 580	70 993
Részvények után kapott osztalék	2 120	714
Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 604 604	6 252 639
Határidős ügyletek árf. vesztesége	28 070 453	4 550 187
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	891 607	1 389 954
Értékpapírok árfolyamvesztesége	429 202	295 370
Hitelek után fizetett kamata	213 342	17 128
Pénzügyi műveletek eredménye	-22 455 624	-1 637 023

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 17.128 ezer forint kamatfizetés történt, 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 hitelnnyújtóval történt szerződésmódosítás következtében a teljes 80.000.000 eFt hitelkeret feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra.

A mérleg fordulónapját követően a hitelkeret összegét a felek 100.000.000 eFt összegűre emelték.

Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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	2021.12.31.
Darabszáma:	172 970 740 261*
Nettó eszközérték:	400 998 032 320 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2, 318300 Ft/db
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2021.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-ei forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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

II/4. Értékpapírok	Névérték	Devizanem	17,208,588,065 Piaci érték	4.29 Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált				
MÁK 2023/C	679,050,000	HUF	661,449,703	0.16
MÁK2022/A	365,630,000	HUF	386,175,847	0.10
MÁK2022/C	920,000,000	HUF	919,471,920	0.23
MÁK2023/A	443,500,000	HUF	462,752,335	0.12
Rephun 26 EUR	1,000,000	EUR	386,864,157	0.10
Befektetési jegy				
Adventum Satis befektetési jegy	7,500,000		2,770,816,358	0.69
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti				
MFB202210/1	240,000,000	HUF	237,193,440	0.06
Wingholding 11/07/24	820,000,000	HUF	792,648,080	0.20
Tőzsdén jegyzett jelzáloglevél				
EJBFN22/A	269,000,000	HUF	269,321,859	0.07
FJ23NF01	182,000,000	HUF	181,118,756	0.05
Részvény				
Appeninn Holding	241,037,200	HUF	583,310,024	0.15
Graphisoft Park	40	HUF	7,740,000	0.00
Ingatlanársaság				
DEBT MANAGEMENT PROJECT1 MONTENEGR	20,795,000	EUR	5,498,656,402	1.37
Mendota Invest Nepremicninska	10,670,984	EUR	4,051,069,184	1.01

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

Funkciója	Cím		Bérbeadható brutto terület m2	Bérbeadható netto terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár e Ft.	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések		Helyrajzi szám					341,533,881	85.17
II/5/1. Ingatlanok							328,183,881	81.84
IRODA	1051 Budapest Széchenyi István tér 7-8	24559	29567.65	27599.95	2006	10		
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	10178	1908	10		
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	2892.8	2892.8	1975	10		
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16708	16708	1988	10		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38.	36374	12607.02	11753.15	2010	10		
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2453	2453	1880	10		
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10989	10989	1992	10		
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4308.87	3878.45	1992	10		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2654	2654	1995	10		
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	587	1962	10		
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4777.9	4590.1	2009	10		
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	741	1974	10		
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	523	523	1966	10		
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1418	1418	1991	3		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 20-26.	25216/3	28403.43	26317.89	2001	10		
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36380	36380	2003	10		
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26092/3-4	25784	24733	2009	10		
IRODA	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	7195.47	6881.48	2008	10		

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021**

IRODA	1082 Budapest Futó utca 37-45.	36343/1	16684.39	15554.35	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 47-53.	36343/2	19743.75	18193.99	2010	10		
IRODA	1082 Budapest Futó utca 31-33.	36349/4	6335	5894	2015	10		
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1550	1550	1991	10		
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	729	1969	10		
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	554	554	1965	10		
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1506	1506	1993	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						211,167,173	52.66
KERESKEDELEM	1046 Budapest Szent Imre u. 1.	73312/10	4683.29	4683.29	1993	10		
KERESKEDELEM	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	50806	50806	2001	10		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27715.21	27715.21	2009	10		
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Szent Borbála út 33.	2119/209	3080	3080	2008	10		
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						82,153,921	20.49
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19		1		
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	613	613	2000	10		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						594,100	0.15
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7641	7641	2006	10		
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	24225	24225		10		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35600.5	35600.5	2009	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						11,976,472	2.99

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	28474	28474		10		
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8055	8055	2008	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						6,434,974	1.60
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19						
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy, Csikihegy, Bevásárlópark	10300/18						
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						1,744,200	0.43
EGYÉB INGATLAN	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6907.11	6522.09	2017	10		
EGYÉB INGATLAN	3531 Miskolc Hold utca 2.	23358 23365	49334	49334	2015	10		
EGYÉB INGATLAN	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6583	6583	2007	10		
EGYÉB INGATLAN	VIDÉK						14,113,041	3.52
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							13,350,000	3.33
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE							-

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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:

	2020.12.31	2021.12.31
Pénzben kapott óvadék	2 800 342	3 380 791
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	6 130 979	5 762 098
ÖSSZESEN	8 931 321	9 142 889

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 2021. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2021. 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. 2021-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2021. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2021. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2021 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 29-i bankszámla egyenleget és 2021. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2021. 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 2021. 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 2021-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2021-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2021. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2021. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2021.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2020.12.31-ével zárult évre	2021.12.31- ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz- változás	-41 896 346	-22 625 383
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-37 294 300	-15 585 570
2. Elszámolt amortizáció +	4 345 446	4 314 280
3. Elszámolt értékvesztés és visszafrás + -	-40 811	-342 644
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	32 659 415	-9 905 332
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	6 953	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-78 237	-420 504
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-567 961	-247 103
8. Befektetett eszközök állományváltozása	- 37 984 828	1 400 067
9. Forgóeszközök változása + -	-1 029 011	-3 697 923
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-1 880 477	1 779 176
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-104 409	-102 747
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	71 874	182 917
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás	24 255 181	29 837 963
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-1 924 318	-361 476
15. Ingatlanok eladása +	379 916	420 504
16. Befolyt bérleti díjak +	19 080 569	18 954 087
17. Értékpapírok beszerzése -	-7 528 923	-2 629 994
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	14 245 781	13 342 077
19. Kapott hozamok +	2 156	112 765
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás	1 332 815	-7 639 873
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	37 454 763	24 619 525
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-36 121 948	-32 259 398
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)	-16 308 350	-427 293
Nyitó pénzeszközök	54 333 782	38 025 432
Záró pénzeszközök	38 025 432	37 598 139
Pénzeszközök változása	-16 308 350	-427 293

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

* 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>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	97,66%	97,29%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	86,59%	82,59%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	114,79%	113,32%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	745,53%	574,53%

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. Az évek óta tartó túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacra, mely tendencia 2021 végére javulni látszott, hiszen az utolsó negyedévben mért 112 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 30 százalékos növekedést jelent éves alapon. A kínálati oldalon viszont jelentős csökkenés tapasztalható a budapesti új irodaállományban a mérséklődő új fejlesztések, valamint a 2022-re csúszó átadások miatt. Az év során 44 ezer négyzetmétert alig meghaladó modern irodaterület került átadásra, mely az utóbbi évek egyik legkevesebb új kínálatát jelenti. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről, viszont stagnálást mutat egy éves viszonylatban: év végén 9,2 százalékon állt a két évvel korábbi 5,6 százalékhoz, valamint az egy évvel korábbi 9,1 százalékhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 4,75 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,50%, Prága: 4,00%, Pozsony: 5,25%). Az előrejelzések alapján mérséklődő hozamszintek várhatóak a következő évben, mely a régió magas növekedési potenciáljával magyarázható. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok 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. 2021-ben tovább nőtt a kereslet a bérlők felől ezen a részpiacra (635 ezer négyzetmétert meghaladó mértékben), mely a 2020-as rekord évhez képest is 18 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások megközelítőleg 346 ezer négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely közel háromszorosa az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2021. év végén 3,2 százalékon állt, ami 1,2 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2021-ben, ami 1 százalékpontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. A régióban is csökkent az ipari ingatlanok által elérhető hozam, de nálunk érhető el a legmagasabb hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 4,80%, Prága: 3,75%, Pozsony: 5,25%). Az elemzők a hozamok további mérséklődését prognosztizálják a szegmensben rejlő további magas növekedési potenciál és alacsony üresedési ráták következtében.

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

2021-ben sor került a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadására, mely 90 százalék fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg a kapuit. A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok nem változtak 2021-ben: Budapesten 5,25

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2021

százalékos szinten stagnáltak, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%).

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

Jövőbeni kilátások

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

A hazai ingatlanpiacon, a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reáleszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

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

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2021

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

Budapest, 2022. április 28.



Kenéz Dóra
Vezérigazgató



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2021. év

ÜZLETI JELENTÉS

2022. április 28.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak. Az évek óta tartó túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacra, mely tendencia 2021 végére javulni látszott, hiszen az utolsó negyedévben mért 112 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 30 százalékos növekedést jelent éves alapon. A kínálati oldalon viszont jelentős csökkenés tapasztalható a budapesti új irodaállományban a mérséklődő új fejlesztések, valamint a 2022-re csúszó átadások miatt. Az év során 44 ezer négyzetmétert alig meghaladó modern irodaterület került átadásra, mely az utóbbi évek egyik legkevesebb új kínálatát jelenti. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről, viszont stagnálást mutat egy éves viszonylatban: év végén 9,2 százalékon állt a két évvel korábbi 5,6 százalékhhoz, valamint az egy évvel korábbi 9,1 százalékhhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 4,75 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,50%, Prága: 4,00%, Pozsony: 5,25%). Az előrejelzések alapján mérséklődő hozamszintek várhatóak a következő évben, mely a régió magas növekedési potenciáljával magyarázható. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok 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. 2021-ben tovább nőtt a kereslet a bérlők felől ezen a részpiacra (635 ezer négyzetmétert meghaladó mértékben), mely a 2020-as rekord évhez képest is 18 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások megközelítőleg 346 ezer négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely közel háromszorosa az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2021. év végén 3,2 százalékon állt, ami 1,2 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2021-ben, ami 1 százalékpontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. A régióban is csökkent az ipari ingatlanok által elérhető hozam, de nálunk érhető el a legmagasabb hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 4,80%, Prága: 3,75%, Pozsony: 5,25%). Az elemzők a hozamok további mérséklődését prognosztizálják a szegmensben rejlő további magas növekedési potenciál és alacsony üresedési ráták következtében.

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

2021-ben sor került a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadására, mely 90 százalék fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg a kapuit. A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok nem változtak 2021-ben: Budapesten 5,25

százalékos szinten stagnáltak, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%).

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

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 406.399,84 millió Ft-ról az időszak végére 400.998,03 millió Ft-ra változott.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2021.01.29	403,556,927,035	178,897,111,535	2.255805
2021.02.26	400,766,694,916	177,150,754,668	2.262292
2021.03.31	398,401,036,975	175,586,583,505	2.268972
2021.04.30	398,248,587,641	175,168,014,409	2.273523
2021.05.31	393,968,467,051	172,905,670,337	2.278517
2021.06.30	393,958,721,946	172,462,167,808	2.284320
2021.07.30	395,771,776,830	172,514,423,486	2.294137
2021.08.31	393,196,754,923	170,967,221,576	2.299837
2021.09.30	393,091,025,040	170,640,450,553	2.303622
2021.10.29	397,769,899,408	172,025,313,835	2.312275
2021.11.30	401,176,895,109	173,256,464,641	2.315509
2021.12.31	400,998,032,320	172,970,740,261	2.318300

Az Alap befektetési jegyeiből **a forgalmazás egyenlegeként 2021. december végéig 17,08 milliárd Ft tőke áramlott ki az Alapból.** (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, 2019-ben -13,37 milliárd Ft míg 2020-ban 2,92 milliárd Ft volt). 2021 év végére 2,252252-ről 2,318300-ra emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2021. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfolió %-a
Ingatlanok, berendezések	341,533,881	85.17
Értékpapírok	17 208 588	4.29
Egyéb követelés	108 244 799	26.99
Folyószámla, lekötött betét	36 344 931	9.06
Aktív időbeli elhatárolások	2 828	0,00
Összes eszköz	503 335 027	125.52

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	e Ft	Portfolió %-a
Egyéb kötelezettség	99,549,387.00	24.83%
Passzív időbeli elhatárolások	2,787,608.00	0.70%
Összes kötelezettség	102,336,995.00	25.52%

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:

400 998 032 eFt

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	199,519
bérlőkkel szembeni követelés	3,999,063
határidős, értékpapír ügyletek	6,942,342
előleg követelés	282,759
költségvetéssel szembeni követelés	86,118,499
egyéb követelések	10,702,617
Összesen	108,244,799

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	781,246
befektetési jegy forgalmazásból	81,411
bérlőkkel szembeni kötelezettség	3,386,925

szállítókkal szembeni kötelezettség	302,164
költségvetéssel szembeni köt.	86,322,958
határidős, értékpapír ügyletek	6,434,070
előleg kötelezettség	2,240,613
Összesen	99,549,387

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
<i>Bérleti díjbevétel, bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások bevétele</i>	19 081 125	18 954 628
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	5 642 466	5 935 772
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétel</i>	195 765	251 489
<i>Marketing díjbevétel díjbevétel</i>	158 636	200 338
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	0	195 000
<i>Egyéb eladott áruk árbevétele</i>	0	10 250
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	1 101	2 814
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	41 820	0
ÖSSZESEN	25 120 913	25 550 291

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

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

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Értékcsökkenés	4 345 446	4 314 280
Egyéb működési költségek összesen	15 133 585	15 367 810
Működési költségek összesen	19 479 031	19 682 090
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 625 464	7 616 972
Ingyan-közmű költségek	2 185 781	2 224 523
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 885 448	1 926 924
Ingyanüzemeltetési költségek	1 461 903	1 467 821
Ingyan-karbantartási költségek	515 483	514 424
Letétkezelői díj	439 061	433 800
Ingyanügynöki jutalékok	125 653	293 225
Marketing költség	174 082	225 759
Bankköltség	118 263	184 454
Eljárási/Felügyeleti díjak	141 013	150 259
Jogi költségek	123 359	103 948
Ingyan-értékbecslési költségek	80 033	79 478
Ingyanbiztosítási költségek	89 204	78 414
Posta/Telefon/Egyéb	6 354	6 731
Könyvvizsgálat	3 328	3 000
Értékpapírok díja	1 111	1 393
Egyéb	158 045	56 685

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

Az Alap 2021. éves könyvvizsgálatának díja 3.000 E Ft +ÁFA. A teljes összeg a tárgyévben a beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díjat tartalmazza.

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Építményadó és telekadó	1 183 210	1 031 811
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	223 442	790 121
Követelések értékvesztése	45 316	354 145
Különadó	199 883	198 273
Behajthatatlan követelések leírása	5 698	49 661
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	364 821	4 902
Peres ügyekre képzett céltartalék	6 954	0

Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	225	0
Környezetterhelési díj	202	0
Egyéb	5 301	146 490
Összesen	2 035 052	2 575 403

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	7 148 980	4 615 616
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1 956 503	1 785 456
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	3 112 176	951 119
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf. Nyeresége	0	797 441
Értékpapírok árfolyamnyeresége	997 163	542 473
Értékpapírok kamata	1 007 402	355 369
Betétkamata	36	112 051
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	73 580	70 993
Részvények után kapott osztalék	2 120	714
Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 604 604	6 252 639
Határidős ügyletek árf. vesztesége	28 070 453	4 550 187
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	891 607	1 389 954
Értékpapírok árfolyamvesztesége	429 202	295 370
Hitelek után fizetett kamata	213 342	17 128
Pénzügyi műveletek eredménye	-22 455 624	-1 637 023

Származékos ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	50,000,000	383.00	366.96	-802,225	2022.09.28
ELADÁSI	45,000,000	386.18	386.14	-1,900	2022.11.22
ELADÁSI	15,000,000	386.18	386.29	1,617	2022.11.22
ELADÁSI	5,700,000	386.71	379.23	-42,644	2022.12.02
ELADÁSI	50,000,000	387.09	383.26	-191,283	2022.12.09

ELADÁSI	25,200,000	387.46	388.38	23,195	2022.12.16
ELADÁSI	75,000,000	382.01	357.55	-1,834,355	2022.09.09
ELADÁSI	35,000,000	382.01	357.44	-859,882	2022.09.09
ELADÁSI	1,700,000	383.48	368.50	-25,460	2022.10.07
ELADÁSI	50,000,000	384.21	372.68	-576,572	2022.10.21
ELADÁSI	16,000,000	386.34	385.56	-12,440	2022.11.25
ELADÁSI	4,900,000	382.01	357.27	-121,217	2022.09.09
ELADÁSI	38,000,000	386.34	385.52	-31,064	2022.11.25
ELADÁSI	52,500,000	386.60	382.28	-227,041	2022.11.30
ELADÁSI	56,000,000	386.71	379.23	-418,960	2022.12.02
ELADÁSI	63,850,000	386.98	383.12	-246,371	2022.12.07
ELADÁSI	50,000,000	387.09	383.38	-185,273	2022.12.09
ELADÁSI	23,861,000	387.35	384.35	-71,647	2022.12.14
ELADÁSI	53,000,000	387.46	388.33	46,133	2022.12.16
ELADÁSI	53,000,000	387.67	385.68	-105,648	2022.12.20
ELADÁSI	52,000,000	386.23	387.13	46,766	2022.11.23
				-5,636,271	

2021-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgálnak.

Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A visszaváltási megbízás a befektetési alapok likviditási kockázatának leggyakoribb és tipikusan legfontosabb forrása. Ezenkívül további kockázatot jelent az alap likviditására a befektetők koncentrációja, a származékos termékek esetében a mögöttes eszköz értékében bekövetkező változásokhoz kapcsolódó fedezetkiegészítési felhívás (margin call), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó lekötött tőkeigény (karbantartás, felújítás stb.). Az Alapkezelő rendszeresen stresszteszteket végez mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amelyek lehetővé teszik számára, hogy értékelje az alap likviditási kockázatát.

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon értékpapírral, betétlekötéssel nem rendelkezett.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 7,1 százalékos 2021. évi GDP is alátámaszt. A válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is

megemelkedett az infláció. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, melynek végét 2022 félévének végére prognosztizálják az elemzők. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed is elkezdett már szigorítani monetáris kondíciókon, a piac pedig már hét kamatemelést vár a Fed-től 2022-ben.

A hazai ingatlanpiacon, a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reáleszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

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

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

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

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

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
 Vezérigazgató


Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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