

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves beszámoló*

*2021. december 31.*

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

Éves jelentés és független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

**Tartalom**

**Független könyvvizsgálói jelentés**

**Éves jelentés**

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés

### Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2021. évi éves jelentés I-XVI. pontjaiban közzétett számviteli információinak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap 2021. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel (a „Törvény”), valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

### Egyéb kérdések

Az Alap 2020. évi számviteli információit más könyvvizsgáló auditálta, aki azokról 2021. március 26-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

## Egyéb információk

Az Alapkezelő ügyvezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az egyéb információk az Alap 2021. évi éves jelentésében foglalt információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a számviteli információkért**

A vezetés felelős a számviteli információknak a Törvény, illetve a számviteli törvénynek az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes számviteli információk elkészítése.

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

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

### **A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a

várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából 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 Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenység folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a tevékenységet folytatni.

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

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

A Törvény 132. § (1) szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A Törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk

szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2022. április 29.



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



Kónya Zsolt  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007383

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2021. december 31.*



## Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
<b>Az Alap rövid neve:</b>	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
<b>Az Alap típusa, fajtája:</b>	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapíralap
<b>Az Alap üzleti éve:</b>	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
<b>Az Alapkezelő székhelye:</b>	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
<b>Az Alapkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>A Letétkezelő székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>A Letétkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt.
<b>Forgalmazó székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>Forgalmazó cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó ügynöke:</b>	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság.</b>
<b>Könyvvizsgáló székhelye:</b>	1132 Budapest, Váci út 20.
<b>Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:</b>	01-09-267553
<b>Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:</b>	Kónya Zsolt
<b>MKVK nyilvántartási száma:</b>	007383
<b>Az Alap 2021. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja</b>	4 024,63 EUR.
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
<b>Lajstromszám:</b>	1111-771
<b>Felügyeleti határozat száma:</b>	H-KE-III-527/2018.
<b>Felügyeleti határozat kelte:</b>	2018.11.20
<b>Az Alap futamideje:</b>	Az Alap futamideje határozatlan
<b>Befektetési jegyek előállítására:</b>	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy Euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
<b>ISIN-kód</b>	HU0000721477
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei:**

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett likvid eszközök, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

**Az Alap képviselőire jogosult, az éves jelentést aláíró személyek:**

**Kenéz Dóra**

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

**Garamvölgyi Erika**

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

**A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:**

Tuboly Zoltán, az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

## 1. A számviteli politika fő vonásai

### 1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap könyveit euróban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2021. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. január 15.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (3) bekezdésével összhangban éves jelentést készít.

### 1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kötelezettségek:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

## I. Vagyonkimutatás

adatok EUR-ban

	2020.12.31	Megoszlás (%)	2021.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	16,213,382.62	55.56	22,584,987.41	73.14
Banki egyenlegek	12,482,814.60	42.78	7,412,396.19	24.00
Egyéb eszközök	618,333.72	2.12	1,501,375.18	4.86
<b>Összes eszköz</b>	<b>29,314,530.94</b>	<b>100.45</b>	<b>31,498,758.78</b>	<b>102.01</b>
Kötelezettségek	132,080.85	0.45	619,935.28	2.01
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>29,182,450.09</b>	<b>100.00</b>	<b>30,878,823.50</b>	<b>100.00</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 20-án indult 918 610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918 610 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2018.11.21	918,610	918,610		918,610.00	1
2018.12.31	2,435,252	2,470,387		2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,253,888	7,336,677		9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	26,839,692	17,993,552	171,304	29,182,450.09	1.087287
2021.12.31	27,843,066	11,986,987	11,747,915	30,878,823.50	1.109031

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2021.12.31-én, EUR/db	1,109031
---	----------

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

## IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2020.12.31	2021.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%

b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	55.56%	73.14%	17.58%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Összes eszköz, I. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

## V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

**Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:**

*adatok EUR-ban*

Befektetésből származó jövedelem	2 299 937
Egyéb bevételek:	23 023
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-184 946
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-18 495
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-2 444 452
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>-324 933</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	520 838
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	1 058 674
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-324 933
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>1 254 579</b>

## Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
Nettó eszközérték	9,664,346.93	29,182,450.09	30,878,823.50
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.044355	1.087287	1.109031

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.) <i>nem évesített</i>	-0,39%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4.84%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.11%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2.00%

## VI. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

<b>Irány</b>	<b>Összeg</b>	<b>Piaci ár</b>	<b>Kötésár</b>	<b>Piaci érték EUR</b>	<b>Lejárat</b>
EUR vétel	3,000,000	0.99754763	353.06	141,239.09	2022.01.19
EUR vétel	3,400,000	0.9967858	352.95	163,689.81	2022.01.25
EUR vétel	2,700,000	0.9992632	358.02	86,228.92	2022.01.05
EUR vétel	800,000	0.99815975	364.651	12,080.24	2022.01.14
EUR vétel	1,600,000	0.99840478	366.82	14,376.21	2022.01.12
EUR vétel	3,400,000	0.99864992	355.37	135,057.86	2022.01.10
EUR vétel	3,750,000	0.99852734	355.25	150,639.55	2022.01.11
EUR vétel	2,900,000	0.99828226	355.855	112,459.93	2022.01.13
EUR vétel	850,000	0.99815975	362.03	18,863.81	2022.01.14
EUR vétel	800,000	0.99815975	362.01	17,797.47	2022.01.14
EUR vétel	2,050,000	0.99641607	363.73	39,658.70	2022.01.28
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>892,091.59</b>	

<b>Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	665,527.64	844,716.86
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>665,527.64</b>	<b>844,716.86</b>

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

### 1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2021 évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

### 2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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

A hazai ingatlanpiacon, a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektornak. 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.

## VIII. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2021. évre kifizetett javadalmazás	783,138
Teljes összegből a rögzített javadalom	654,712
Teljes összegből a változó javadalom	128,426
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	248,496
Létszám	48

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



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

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

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

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

**X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

## XI. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2020.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BEFJEGY	4 669 500 000	16 363 086	-	-1 473 422	1 270 786	-202 637	16 160 450

2021.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	871 000 000	5 600 153	-	-166 714	38 755	-127 959	5 472 193
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BEFJEGY	4 669 500 000	16 363 086	-	-1 629 582	2 433 425	803 843	17 166 930
<b>Összesen</b>	<b>5 540 500 000</b>	<b>21 963 239</b>	<b>-</b>	<b>-1 796 296</b>	<b>2 472 180</b>	<b>675 884</b>	<b>22 639 123</b>

## XII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

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

## XIII. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 1,75%-a.

### Fordulónap utáni események bemutatása

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

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

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

#### XIV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

##### 1. Saját tőke mozgástábla

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2020.12.31.	Változás	2021.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>26 839 692</b>	<b>589 987</b>	<b>27 429 679</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	1 337 183	-69 149	1 268 034
Értékelési különbözet	461 927	1 058 673	1 520 601
Eredménytartalék	172 146	364 870	537 015
Tárgyévi eredmény	364 870	-689 802	-324 933
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>2 336 126</b>	<b>664 591</b>	<b>3 000 717</b>
<b>Összesen</b>	<b>29 175 818</b>	<b>1 254 578</b>	<b>30 430 396</b>

##### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

*adatok EUR-ban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2020.12.31.	2021.12.31.
Értékpapír	-202 635	675 884
Pénzeszköz	-966	-
Származtatott ügyletek	665 528	844 717
<b>Összesen</b>	<b>461 927</b>	<b>1 520 601</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

	<i>adatok EUR-ban</i>	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Alapkezelési díj	31 627	51 029
Letétkezelői díj	3 163	5 103
LEI kód igénylés díja	101	-
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	635
Befektetési jegy forgalmazási előleg	858 582	35 000
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	-	210 000
<b>Összesen</b>	<b>894 108</b>	<b>301 767</b>

### 4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, valamint az éves könyvvizsgálati díjat melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

	<i>adatok EUR-ban</i>	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Felügyeleti díj	2 171	3 498
Különadó	1 113	2 059
Könyvvizsgálati díj	4 792	4 024
<b>Összesen</b>	<b>8 076</b>	<b>9 581</b>

## XV. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2020.01.01.-2020.12.31		2021.01.01.-2021.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>796 959</b>	<b>796 959</b>	<b>2 299 937</b>	<b>2 299 937</b>
Lekötött betétek kamata	-	-	39 773	39 773
Deviza árfolyamnyereség	74 682	74 682	805 563	805 563
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	722 277	722 277	1 410 432	1 410 432
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	-	1 379	1 379
Értékpapírok árfolyamnyeresége	-	-	42 790	42 790
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>18 100</b>	<b>18 100</b>	<b>23 023</b>	<b>23 023</b>
Befjegy visszaváltásból származó büntető jutalék	10 844	10 844	23 023	23 023
Kapott kártérítések	7 256	7 256	-	-

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2020.01.01.-2020.12.31		2021.01.01.-2021.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>316 721</b>	<b>316 721</b>	<b>2 342 832</b>	<b>2 342 832</b>
Deviza árfolyamvesztés	110 413	110 413	895 464	895 464
Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	206 308	206 308	1 393 204	1 393 204
Értékpapírok árfolyamvesztésége	-	-	54 164	54 164
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 748</b>	<b>635</b>	<b>8 424</b>	<b>6 365</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 748	635	8 424	6 365
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>131 720</b>	<b>97 922</b>	<b>296 637</b>	<b>242 111</b>
Alapkezelői díj	90 586	58 959	184 946	133 918
Bankköltség	331	331	353	353
Felügyeleti díj	6 138	3 967	10 024	6 526
Egyéb	34 665	34 665	101 314	101 314

### 3. Egyéb kiegészítések

Az Alap a bázisidőszak és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárat.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2021.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2021.12.31-én nem voltak az Alapnál..

### 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2020.12.31.	2021.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	97,00%	98,99%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	32,8959	99,0730
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	1,25%	-1,07%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2020.12.31.	2021.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>807 444</b>	<b>-915 873</b>
1. Tárgyévi eredmény	364 870	-324 933
2. Elszámolt amortizáció	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet	-321 912	-1 058 674
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	-
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9. Forgóeszközök változása	321 912	1 058 674
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	439 716	-592 341
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-104
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	2 858	1 505
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-8 345 264</b>	<b>-5 600 155</b>
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-8 345 264	-7 889 270
18. Értékpapírok eladása, beváltása	-	2 289 115
19. Kapott hozamok	-	-
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>18 558 217</b>	<b>520 838</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás	17 511 130	12 036 665
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	1 047 087	-11 515 827
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24. Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>11 020 397</b>	<b>-5 995 190</b>
Pénzeszközök nyitó	2 232 593	13 252 990
Pénzeszközök záró	13 252 990	7 257 800
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>11 020 397</b>	<b>-5 995 190</b>

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-771
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2021. december 31.
Nettó eszközérték:	30,878,823.50 €
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.109031 EUR/db
Darabszám:	27,843,066
Névérték:	1.00 €

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				<i>adatok EUR-ban</i>	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>				<b>30,878,824</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>619,935.28</b>	<b>2.01</b>
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			619,935.28	2.01
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			50,605.43	0.16
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			4,048.35	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			6,610.93	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			558,670.57	1.81
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>			<b>31,498,759</b>	<b>102.01</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			7,412,396	24.00
II/2.	Egyéb követelés			1,501,375	4.86
II/2.1.	Származtatott ügylet			682,092	2.21
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			35,000	0.11
II/2.3.	Egyéb követelés			784,283	2.54
II/3.	Lekötött betétek	Bank	Futamidő	0	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	22,584,987	73.14
II/4/1.	Állampapírok			0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Résztvények			0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00



II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			22,584,987	73.14
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			22,584,987	73.14
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	871,000,000	5,465,025	17.70
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	4,669,500,000	17,119,963	55.44
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

## 7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2021. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2021.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2021. december 30-án készül a 2021. december 29-i adatok figyelembe vételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2021. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2022. április 28.

  
 Kenéz Dóra  
 Vezérigazgató

  
 Garamvölgyi Erika  
 Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
 Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 Budapest, Riadó u. 1-3.  
 Tel: +36 1 909862-4-41

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. EUR	2021.12.31. EUR
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>29 412 474</b>	<b>29 896 923</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	-	-
11.	1. Követelések	-	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>16 160 450</b>	<b>22 639 123</b>
16.	1. Értékpapírok	16 363 085	21 963 239
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-202 635	675 884
18.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
19.	b) egyéb	-202 635	675 884
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>13 252 024</b>	<b>7 257 800</b>
21.	1. Pénzeszközök	13 252 990	7 257 800
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-966	-
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	<b>104</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	104
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>665 528</b>	<b>844 717</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>30 078 002</b>	<b>30 741 744</b>

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
026 Budapest, Riadó u. 1-3.  
Cégazonosító száma: 11909862-4-41

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra  
vezető igazgató

Garamvölgyi Erika  
Háttérműveleti igazgató

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. EUR	2021.12.31. EUR
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>29 175 818</b>	<b>30 430 396</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	26 839 692	27 429 679
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	27 010 996	39 047 661
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 171 304	- 11 617 982
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	2 336 126	3 000 717
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 337 183	1 268 034
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	461 927	1 520 601
35.	3. Előző év(ek) eredménye	172 146	537 015
36.	4. Tárgyévi eredmény	364 870	- 324 933
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>894 108</b>	<b>301 767</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	894 108	301 767
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>8 076</b>	<b>9 581</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>30 078 002</b>	<b>30 741 744</b>

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**  
vezetőigazgató

  
**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti igazgató

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.01.01.- 2021.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
		EUR	EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	796 959	2 299 937
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	316 721	2 342 832
3.	III. Egyéb bevételek	18 100	23 023
4.	IV. Működési költségek	131 720	296 637
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 748	8 424
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>364 870</b>	<b>- 324 933</b>

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**  
vezergazgató

  
Garamvölgyi Erika  
Háttérműveleti igazgató

**AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
ÁLTAL KEZELT, HATÁROZATLAN FUTAMIDEJŰ  
ÉRTÉKPAPÍR ALAPOK  
(OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA; OTP DOLLÁR INGATLAN ALAPBA  
FEKTETŐ ALAP; OTP EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP, OTP PRIME  
EURO INGATLAN ALAPBA FEKTETŐ ALAP)**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2021.01.01. - 2021.12.31.**

2021. május 28.

## **I. A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alapok befektetési politikájára ható tényezők**

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

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

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

## II. Az alapok főbb adatai

Befektetési alap megnevezése	ISIN azonosító	Futamidő kezdete	Jegyzés eredménye	Nyilvántartási száma	Nyilvántartásba vétel határozat száma
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	HU0000716378	2016.02.19	215.000.000 db	1111-672	H-KE-III-167/2016.
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000717814	2016.11.15	3.788.836 db	1111-705	H-KE-III-767/2016.
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000717806	2016.11.15	32.119.067 db	1111-704	H-KE-III-766/2016.
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	HU0000721477	2018.11.21	918.610 db	1111-771	H-KE-III-527/2018.

## III. Alapok összetétele

	INGATLANVILÁG	
	ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>17,599,975,323</b>	<b>100.00</b>
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>159,086,006.00</b>	<b>0.90</b>
I/1. Hitelállomány	0	0.00
I/2. Egyéb kötelezettségek	159,086,006	0.90
I/2.1. Alapkezelői díj miatt	11,969,502	0.07
I/2.2. Letétkezelői díj miatt	1,994,917	0.01
I/2.3. Bizományosi díj miatt	0	0.00
I/2.4. Forgalm. ktg. miatt	0	0.00
I/2.5. Közvetíteli ktg. miatt	0	0.00
I/2.6. Reklám ktg. miatt	0	0.00
I/2.7. Költésként elszámolt egyéb tétel miatt	2,027,517	0.01
I/2.8. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	143,094,071.00	0.81

I/3.	Céltartalékok					0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások					0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK					17,759,061,329	100.90
II/1.	Folyószámla, készpénz					2,439,729,755	13.86
II/2.	Egyéb követelés					2,001,570,197	11.37
II/2.1	Származtatott ügylet					-53,612,877	-0.30
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás					53,720,222	0.31
II/2.3	Egyéb követelés					2,001,462,852	11.37
II/3	Lekötött betétek					0	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű					0	0.00
II/3.2.	3 hónapról hosszabb					0	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték			13,317,761,377	75.67
II/4/1.	Állampapírok					0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény					0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy					0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír					0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok					0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					852,063,658	4.84
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett					852,063,658	4.84
	OTPHB 2 2875	EUR	1,850,000			717,001,760	4.07
	MFB202210/1	HUF	136,660,000			135,061,898	0.77
II/4/2/2.	Külföldi kötvények					0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli					0	0.00
II/4/3.	Részvények					525,961,641	2.99
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett					430,810,000	2.45
	MOL HB EQUITY	HUF	7,480,625			149,612,500	0.85
	OTP HB EQUITY	HUF	877,500			144,085,500	0.82



	RICHT HB EQUITY	HUF	1,576,000	137,112,000	0.78
II/4/3/2.	Külföldi részvények			95,151,641	0.54
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	22,057,608	0.13
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	3,950	73,094,033	0.42
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	<b>Jeizdloglevelek</b>			<b>397,206,790</b>	<b>2.26</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			397,206,790	2.26
	EIBFN22/A	HUF	120,000,000	120,143,580	0.68
	EIBFN23/A	HUF	35,090,000	33,406,961	0.19
	FJ23NF01	HUF	30,940,000	30,790,189	0.17
	FJ23NF02	HUF	220,000,000	212,866,060	1.21
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>11,542,529,288</b>	<b>65.58</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			11,542,529,288	65.58
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300,000	129,055,899	0.73
	Adventum Satis befektetési jegy	HUF	2,500,000	923,605,453	5.25
	Biggeorge 19. "A" befegy	HUF	160,000,000	194,129,440	1.10
	Marketprog Bond "I" befegy	HUF	34,285,863	51,969,723	0.30
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	175,226,100	1.00
	OTP INGATLANALAP BEFIEGY	HUF	3,613,450,000	8,378,557,103	47.61
	OTP PRIME IA BEFIEGY	HUF	1,226,000,000	1,661,101,270	9.44
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I"	HUF	10,000,000	28,884,300	0.16
II/4/6.	Sorozat				
	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>

	Dollár Alap	ÖSSZEG/ÉRTÉK	%

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	95,753,090.86	100.00
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
Hitelállomány	7,141,954.26	7.46
Egyéb kötelezettségek	0	0.00
<b>I/2. Alapkezelési díj miatt</b>	7,141,954.26	7.46
I/2.1.	118,696.49	0.12
I/2.2.	9,495.73	0.01
I/2.3.	0.00	0.00
I/2.4.	0.00	0.00
I/2.5.	0.00	0.00
I/2.6.	0.00	0.00
I/2.7.	11,121.23	0.01
<b>I/2.8. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</b>	7,002,640.81	7.31
<b>I/3. Céltartalékok</b>	0.00	0.00
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	0.00	0.00
<b>II. ESZKÖZÖK</b>	102,895,045	107.46
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	3,732,665	3.90
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	7,836,728	8.18
II/2.1	7,669,691.54	8.01
II/2.2	167,036.89	0.17
II/2.3	0.00	0.00
<b>II/3. Lektötött betétek</b>	0	0.00
II/3.1.	0	0.00
II/3.2.	0	0.00
<b>II/4. Értékpapírok</b>	91,325,652	95.38
II/4.1.	0	0.00
II/4.1/1.	0	0.00
II/4.1/2.	0	0.00
II/4.1/3.	0	0.00
II/4.1/4.	0	0.00
II/4.2.	0	0.00
<b>II/4/2/1. Tőzsdére bevezetett</b>	0	0.00
<b>II/4/2/2. Külföldi kötvények</b>	0	0.00

11/4/2/3.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
11/4/3.	Részvények				0	0.00
11/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
11/4/3/2.	Külföldi részvények				0	0.00
11/4/3/3.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
11/4/4.	Jelzáloglevelek				0	0.00
11/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
11/4/4/2.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
11/4/5.	Befektetési jegyek				91,325,652	95.38
11/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
11/4/5/2.	Tőzsdén kívüli				91,325,652	95.38
	OTP INGATLANALAP BEFIEGY		HUF	12,903,751,859	91,325,652	95.38
11/4/6.	Kárpótlási jegy				0	0.00
11/5	Aktív időbeli elhatárolások				0	0.00

		EURO Alap	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK		240,164,562	100.00
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	10,759,241.75	4.48
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	10,759,241.75	4.48
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	298,506.73	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	23,880.49	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt	0.00	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt	0.00	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt	0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt	0.00	0.00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	27,926.00	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	10,408,928.53	4.33
I/3.	Céltartalékok	0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>	250,923,804	104.48
II/1.	Folyószámla, készpénz	11,741,335	4.89
II/2.	Egyéb követelés	9,543,267	3.97
II/2.1	Származtatott ügylet	8,994,126	3.74
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás	549,141	0.23
II/2.3	Egyéb követelés	0	0.00
II/3	Lekötött betétek	0	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	0.00
II/4	Értékpapírok	229,639,202	95.62
II/4/1.	Állampapírok	0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény	0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy	0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír	0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok	0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények	0	0.00

II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
II/4/3.	Részvények				0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények				0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
II/4/4.	Jelesnapok				0	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek				229,639,202	95.62
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli				229,639,202	95.62
	OTP INGATLANALAP BEFIEGY		HUF	36,599,238,675	229,639,202	95.62
II/4/6.	Kárptóltási jegy				0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások				0	0.00

			Prime EURO Alap	
			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
			30,878,824	100.00
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
I/1.	Hitelállomány		619,935.28	2.01
I/2.	Egyéb kötelezettségek		0	0.00
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		619,935.28	2.01
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt		50,605.43	0.16
I/2.3.	Bizományosi díj miatt		4,048.35	0.01
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.5.	Közvetíteli ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt		0.00	0.00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		6,610.93	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		558,670.57	1.81
I/3.	Céltartalékok		0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK</b>			
II/1.	Folyószámla, készpénz		31,498,759	102.01
II/2.	Egyéb követelés		7,412,396	24.00
II/2.1.	Származtatott ügy/let		1,501,375	4.86
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás		682,092	2.21
II/2.3.	Egyéb követelés		35,000	0.11
II/3.	Lekötött betétek	Bank	784,283	2.54
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		0	0.00
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	22,584,987	73.14
II/4/1.	Állampapírok	Névérték	0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy		0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír		0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok		0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények		0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli		0	0.00

<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>				<b>0</b>	<b>0.00</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények				0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>				<b>0</b>	<b>0.00</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli				0	0.00
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>				<b>22,584,987</b>	<b>73.14</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli				22,584,987	73.14
	OTP INGATLANALAP BEFIEGY		HUF	871,000,000	5,465,025	17.70
	OTP PRIME IA BEFIEGY		HUF	4,669,500,000	17,119,963	55.44
<b>II/4/6.</b>	<b>Kárpótlási jegy</b>				<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>				<b>0</b>	<b>0.00</b>

#### IV. Alapok hozama

Portfólió	Nettó eszközérték	Éves hozam	Darabszám	Darabár
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	95 753 090.86 USD	1.73%	82 409 366	1.161920 USD/DB
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	240 164 562.14 EUR	0.94%	227 098 377	1.057535 EUR/DB
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	17 599 975 323 HUF	3.48%	14 438 782 014	1.218938 HUF/DB
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	30 878 823.5 EUR	2.00%	27 843 066	1.109031 EUR/DB

#### V. Az Alapok magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Magnevezés	Ingatlanvilág	Euró AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2021.01.01. - 2021.12.31. Összes bevétel			
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>171 031 eFt</b>	<b>12 017 079 EUR</b>	<b>5 979 297 USD</b>	<b>5 599 EUR</b>
Bankbetétek kamata	14 791 eFt	2 EUR	2 USD	39 773 EUR
Értékpapírok árfolyamnyeresége	84 936 eFt	1 947 062 EUR	696 926 USD	42 790 EUR
Devizaárfolyam nyereség	3 427 eFt	1 629 023 EUR	606 926 USD	805 563 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	-	8 715 EUR	7 370 USD	1 379 EUR
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	9 784 eFt	8 432 277 EUR	4 668 073 USD	1 410 432 EUR
Értékpapírok kamata	5 960 eFt	-	-	-
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége	44 781 eFt	-	-	-
Kereskedési célú tőzsdére bevezetett részvények után kapott osztalék	7 352 eFt	-	-	-
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>5 693 eFt</b>	<b>32 190 EUR</b>	<b>20 664 USD</b>	<b>23 023 EUR</b>
Befektetési jegy visszaváltás jutaléka	5 693 eFt	32 190 EUR	20 664 USD	23 023 EUR
Kerekítések bevétele	-	-	-	-



Megnevezés	Ingyenvilág	EURÓ AFA	Dollár AFA	PRIME Euró AFA
	2021.01.01. – 2021.12.31. Összes költség, ráfordítás			
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>62 468 eFt</b>	<b>14 787 060 EUR</b>	<b>7 252 514 USD</b>	<b>2 342 832 EUR</b>
Értékpapírok árfolyamvesztesége	22 418 eFt	2 119 871 EUR	1 053 094 USD	54 164 EUR
Deviza árfolyam veszteség	18 924 eFt	1 200 990 EUR	1 135 081 USD	895 464 EUR
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	7 683 EUR	15 690 USD	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	21 126 eFt	11 458 516 EUR	4 492 295 USD	1 393 204 EUR
Bankközi betétek kamatráfordítása	-	-	-	-
Lezárt pozíciók árfolyamvesztesége	-	-	-	-
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>2 296 eFt</b>	<b>3 593 EUR</b>	<b>1 576 USD</b>	<b>-</b>
Különadó	2 296 eFt	3 593 EUR	1 576 USD	8 424 EUR
Kerekítések ráfordítása	-	-	-	-
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>46 957 eFt</b>	<b>1 422 987 EUR</b>	<b>554 778 USD</b>	<b>296 637 EUR</b>
Alapkezelői díj	34 032 eFt	1 186 984 EUR	467 222 USD	184 946 EUR
Letétkezelői és Értékelői díj	5 671 eFt	-	-	-
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	762 eFt	-	-	-
Könyvvizsgálói díj	1 143 eFt	-	-	-
Bankbetétek negatív kamata	546 eFt	-	-	-
Bankköltség	190 eFt	353 EUR	482 USD	353 EUR
Felügyeleti díj	3 953 eFt	82 158 EUR	32 014 USD	10 024 EUR
Közzétételi díj	-	-	-	-
Értékpapír ügyletek költsége	623 eFt	-	-	-
Egyéb díjak	37 eFt	153 492 EUR	55 060 USD	101 314 EUR

## **VI. Fordulónapot követő lényeges események**

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.

## **VII. Kockázatkezelés**

Az Alapok kockázatkezelési politikája megfelel mind a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv), illetőleg az EU ABAK-rendelet által meghatározottaknak. Befektetési politikájukból adódó kockázatok, illetőleg az alapokban maximálisan alkalmazható tőkeáttétel tekintetében az egyes alapok Kezelési szabályzata az irányadó. Ezekben kerülnek meghatározásra az Alapok által tartható főbb eszköztípusok, együttesen azok maximált befektetési korlátaival. Az alapkezelő által befektetett eszközök jellemzően hazai és csekély hányadban külföldi, nagy nemzetközi minősítő cégek által kockázatilag értékelt, jellemzően az ország szuverén besorolásához közeli rating kategóriájú értékpapírok. Az esetenként felmerülő devizaárfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek. Hitel felvételtől és folyósítástól eredő kockázatokat az Alapok nem vállalnak. A likvid eszközök szintjét is - a hozam maximalizálására törekvő politika miatt - a lehető legalacsonyabb szinten tartják alacsony kockázatú eszközökben és bankbetétekben.

## **VIII. Az Alapok tervei, jövőbeni kilátások**

Az Alapok portfólióiban – befektetési politikának megfelelően – szereplő eszközök stabil emelkedését várjuk. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap és az OTP PRIME Alap teljesítménye, valamint a devizapozíció biztosításához szükséges határidős devizaswap ügyletek határozzák meg az ezekben fektető devizás alapok (*OTP Dollár Ingatlan Alap, OTP Euró Ingatlan Alap, OTP PRIME Euró Ingatlan Alap*) hozamtermelő képességét euróban, vagy dollárban kifejezve. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja saját alapokon túlmenően egyedi részvény, kötvény és ingatlanbefektetési jegy pozíciókkal is rendelkezik, mely hozzájárul az Alap kiegyensúlyozott teljesítményéhez.

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.

Budapest, 2022. május 28.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*Kenéz Dóra*  
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika  
Háttérműveleti igazgató

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