

OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2022. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása.....	3
1. A számviteli politika fő vonásai	1
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség.....	1
1.2. Értékelési módszerek	1
I. Vagyonkimutatás	1
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	1
IV. A befektetési alap összetétele	2
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban	2
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	3
VII. Származékos ügyletek	3
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	4
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmasítás	5
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása...	5
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása ...	6
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	6
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	6
XIV. Egyéb információk	7
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	7
XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések.....	10

Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383

Az Alap 2022. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 5 721,35 USD.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-705
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód: HU000717814

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

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

A portfólió lehetséges elemei:

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30. A. lh. Tt. 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

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

PM nyilvántartási szám: 177289

1. A számviteli politika fő vonásai

1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., 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 dollárban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 15.

1.2. Értékelési módszerek

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

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

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással 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.

Származékos 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 USD-ben

	2021.12.31	Megoszlás (%)	2022.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	89 761 386	96 ,03	75 655 399,82	93,56
Banki egyenlegek	2 623 672	2 ,81	1 349 813,60	1,67
Egyéb eszközök	1 451 540	1 ,55	8 218 571,82	10,16
Összes eszköz	93 836 599	100 ,39	85 223 785,24	105,39
Kötelezettségek	368 617	0 ,39	4 358 734,96	5,39
Nettó eszközérték	93 467 982	100 ,00	80 865 050,28	100,00

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma:

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM *	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			USD/DB
2016.11.14	3 788 836	3 788 836		3 788 836	1
2016.12.31	9 869 763	9 977 480	-	9 898 393	1.002901
2017.12.31	31 193 077	22 255 439	767 333	32 559 623	1.043809
2018.12.31	66 852 544	38 247 441	2 469 601	72 919 660	1.090754
2019.12.31	82 644 765	24 762 266	9 074 474	93 963 794	1.136960
2020.12.31	81 836 526	19 851 997	20 901 854	93 467 982	1.142130
2021.12.31	82 409 366	12 339 847	11 720 011	95 753 091	1.161920
2022.12.31	68 846 228	9 879 364	23 533 726	80 865 050	1.174575

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.31-én, USD/db	1.174575
---	----------

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

IV. A befektetési alap összetétele

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.

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	95,38%	93,56%	-1,82%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

	<i>adatok USD-ben</i>
Befektetésből származó jövedelem	27 950 317
Egyéb bevételek:	25 258
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-431 085
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-43 109
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-20 557 074
Nettó jövedelem	6 944 307
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	-15 706 424
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-6 108 801

Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	6 944 307
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-14 870 919

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Nettó eszközérték	93 467 981,62	95 753 090,86	80 865 050,28
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,142130	1,161920	1.174575

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,29%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4,24%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	0,45%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	1,73%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	1,05%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték USD	Lejárat
USD eladás	1 000 000	1,01451982	399,04	38 856,45	2023.02.09
USD vétel	2 000 000	0,97149825	349,23	214 924,20	2023.03.31
USD vétel	5 000 000	0,96559934	364,14	371 890,67	2023.04.20
USD vétel	3 500 000	0,98568798	373,45	100 433,98	2023.02.09
USD vétel	10 000 000	0,96794674	443,75	-1 382 931,03	2023.04.12
USD vétel	7 000 000	0,99525919	399,95	-357 105,54	2023.01.11
USD vétel	3 000 000	0,99780449	416,48	-291 636,13	2023.01.04
USD eladás	1 000 000	1,01451982	382,11	-5 839,71	2023.02.09
USD vétel	18 000 000	0,97871286	364,86	1 054 825,40	2023.03.07
USD vétel	4 100 000	0,96530705	359,48	356 671,62	2023.04.21
USD vétel	1 500 000	0,97810588	377,22	39 931,57	2023.03.09
USD vétel	5 000 000	0,96794674	442,43	-674 007,36	2023.04.12
USD vétel	2 200 000	0,92909478	469,37	-357 973,60	2023.09.29
USD vétel	10 000 000	0,99562175	449,92	-1 832 905,77	2023.01.10

USD vétel	10 100 000	0,97448609	441,22	-1 399 255,17	2023.03.21
USD eladás	1 500 000	1,03593981	408,81	64 840,62	2023.04.21
USD eladás	1 500 000	1,00220034	383,05	13 448,87	2023.01.04
ÖSSZESEN				-4 045 830,93	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

	<i>adatok USD-ben</i>	
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2021.12.31	2022.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	- 7,119,703.41	4,839,290.76
ÖSSZESEN	- 7,119,703.41	4,839,290.76

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

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

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. Egyrésről az

építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2022. évben kifizetett javadalmazás	613 040
Teljes összegből a rögzített javadalom	488 573
Teljes összegből a változó javadalom	124 467
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	186 425
Létszám	47

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

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

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

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

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan

ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2021.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszertési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	12 903 751 859	98 733 277	-	-11 036 816	4 148 334	-6 888 483	91 844 795

2022.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszertési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	11 520 000 000	77 350 439	-	-5 227 190	4 188 900	-1 038 289	76 312 150

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

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

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális 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. 2%-a.

Fordulónap utáni események bemutatása

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

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

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

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

Megnevezés	2021.12.31.	Változás	2022.12.31.
Induló tőke változása	82 414 295	-13 547 688	68 866 607
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	4 485 569	-2 158 737	2 326 832
Értékelési különbözet	231 221	-6 108 801	-5 877 580
Eredménytartalék	12 277 224	-3 692 193	8 585 031
Tárgyévi eredmény	-3 692 193	10 636 500	6 944 307
Tőkenövekmény összesen	13 301 821	-1 323 231	11 978 590
Összesen	95 716 116	-14 870 917	80 845 197

adatok USD-ben

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2021.12.31.	2022.12.31.
Értékpapír	-6 888 482	-1 038 289
Származékos ügyletek	7 119 703	-4 839 291
Összesen	231 221	-5 877 580

3. Aktív időbeli elhatárolások

adatok USD-ben

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Aktív időbeli elhatárolások	-	26 955

Aktív időbeli elhatárolásként jelenik meg év végén a Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele.

4. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs. A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok USD-ben

	2021.12.31.	2022.12.31.
Befektetési jegy forgalmazás előleg	333 403	77 310
Alapkezelési díj	120 008	103 484
Letétkezelői díj	12 001	10 349
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	6 661 424	-
Számviteli pü-i szolg. díja	762	762
Összesen	7 127 598	191 905

5. Passzív időbeli elhatárolások

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

	<i>adatok USD-ben</i>	
	2021.12.31	2022.12.31
Felügyeleti díj	8 146	7 717
Különadó	452	715
Könyvvizsgálati díj	5 201	2 546
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	8 828	-
Összesen	22 627	10 978

XVI. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok USD-ben

Az Alap bevételei	2021.01.01.-2021.12.31.		2022.01.01.-2022.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	5 979 297	5 979 297	27 950 317	27 950 317
Bankbetétek kamata	2	2	135 262	135 262
Értékpapírok árfolyamnyeresége	696 926	696 926	4 405 189	4 405 189
Deviza árfolyamnyereség	606 926	606 926	2 726 883	2 726 883
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	7 370	7 370	34 169	34 169
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	4 668 073	4 668 073	20 648 814	20 648 814
Egyéb bevételek összesen	20 664	20 664	25 258	25 258
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	20 664	20 664	25 258	25 258

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

Az Alap ráfordításai	2021.01.01.-2021.12.31.		2022.01.01.-2022.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	9 135 800	9 135 800	20 515 687	20 515 687
Értékpapírok árfolyamvesztesége	1 053 094	1 053 094	14 924 804	14 924 804
Deviza árfolyamveszteség	1 135 081	1 135 081	4 412 504	4 412 504
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	15 690	15 690	180 160	180 160
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	6 931 935	6 931 935	998 219	998 219
Egyéb ráfordítás	1 576	1 576	2 864	2 149
Pénzügyi szervezetek különadója	1 576	1 124	2 864	2 149
Működési költségek összesen	554 778	426 625	512 717	401 517
Alapkezelői díj	467 222	347 214	431 085	327 601
Bankköltség	482	482	600	600
Felügyeleti díj	32 014	23 868	29 089	21 373
Egyéb	55 060	55 060	51 943	51 943

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 nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2021.12.31.	2022.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	93,05%	99,75%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	13,43	447,41
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-3,86%	8,59%

5. Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	7 029 704	6 322 755
1 Tárgyévi eredmény	-3 692 195	6 809 045
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-5 227 562	6 108 801
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	356 168	10 519 616
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	8 624 159	-10 140 409
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	6 959 448	-6 935 693
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 399	-26 955
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	8 286	-11 650
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-7 610 028	10 998 484
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-16 921 772	-47 460 092
18 Értékpapírok eladása, beváltás	9 311 742	58 323 314
19 Kapott hozamok	2	135 262
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	599 600	-15 706 424
20 Befektetési jegy kibocsátás	12 254 326	9 979 837
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-11 654 726	-25 686 261
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	19 275	1 614 815
Pénzeszközök nyitó	3 882 568	3 901 843
Pénzeszközök záró	3 901 843	5 516 658
Pénzeszközök állományváltozása	19 275	1 614 815

6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2022. december 31.
Saját tőke:	80 865 050,28 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.174575 db/USD
Darabszám:	68 846 228
Névérték:	1.00 USD

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok USD-ben

				ÖSSZEG/ÉRTEK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			80 865 050	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			4 358 735	5,39
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4 358 735	5,39
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			101 269	0,13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			10 127	0,01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0,00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0,00
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			10 550	0,01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			4 236 790	5,24
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			85 223 785	105,39
II/1.	Folyószámla, készpénz			1 349 814	1,67
II/2.	Egyéb követelés			8 218 572	10,16
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			57 653	0,07
II/2.3	Egyéb követelés			8 160 918	10,09
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	75 655 400	93,56
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.	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			75 655 400	93,56
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			75 655 400	93,56
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	11 520 000 000	75 655 400	93,56
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

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

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

Budapest, 2023. április 27.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. USD	2022.12.31. USD
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	95 746 638	85 860 416
10.	I. Követelések	-	4 031 608
11.	1. Követelések	-	4 031 608
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	91 844 795	76 312 150
16.	1. Értékpapírok	98 733 277	77 350 439
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	- 6 888 482	- 1 038 289
18.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
19.	b) egyéb	- 6 888 482	- 1 038 289
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	3 901 843	5 516 658
21.	1. Pénzeszközök	3 901 843	5 516 658
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	26 955
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	26 955
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	7 119 703	- 4 839 291
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	102 866 341	81 048 080

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. USD	2022.12.31. USD
28.	E. Saját tőke	95 716 116	80 845 197
29.	I. Indulótőke	82 414 295	68 866 607
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	127 347 099	137 326 936
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 44 932 804	- 68 460 329
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	13 301 821	11 978 590
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	4 485 569	2 326 832
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	231 221	- 5 877 580
35.	3. Előző év(ek) eredménye	12 277 224	8 585 031
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 3 692 193	6 944 307
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	7 127 598	191 905
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 127 598	191 905
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	22 627	10 978
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	102 866 341	81 048 080

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:

H-KE-III-592/2017.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31- ével zárult év USD	2022.12.31- ével zárult év USD
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5 979 297	27 950 317
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	9 135 800	20 515 687
3.	III. Egyéb bevételek	20 664	25 258
4.	IV. Működési költségek	554 778	512 717
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 576	2 864
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 3 692 193	6 944 307

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.