

# **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

**Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés**

**2022. december 31.**

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

## **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

**Éves beszámoló**

**2022. december 31.**

**Budapest, 2023. április 27.**

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. eFt	2022.12.31. eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>353 250 703</b>	<b>380 176 961</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 003	777
3	1. Szellemi termékek	1 003	777
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	332 922 665	371 384 676
5	1. Ingatlanok	265 219 226	281 825 337
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	61 551 265	89 503 873
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	91 036	8 800
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	4 155 894	182 343
10	6. Beruházásokra adott előlegek	26 649	46 666
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	1 878 595	-182 343
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	<b>20 327 035</b>	<b>8 791 508</b>
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	13 020 220	6 525 867
15	3. Tartós részesedésekértékelési különbözete	-423 519	-1 496 709
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	7 730 334	3 762 350
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
<b>18</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>63 416 709</b>	<b>36 150 530</b>
19	I. KÉSZLETEK	8 286 500	4 160 210
20	1. Ingatlankészletek	8 295 008	4 243 832
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-8 508	-83 622
22	II. KÖVETELÉSEK	10 797 620	4 807 567
23	1. Követelések	11 185 295	5 547 296
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-387 960	-739 729
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	285	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	6 734 450	6 178 524
28	1. Értékpapírok	7 353 484	6 512 972
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-619 034	-334 448
30	a) kamatokból, osztalékokból	43 200	34 705
31	b) egyéb	-662 234	-369 153
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	37 598 139	21 004 229
33	1. Pénzeszközök	37 598 139	21 004 229
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>35</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>411 719</b>	<b>2 097 297</b>
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	411 719	2 097 297
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>38</b>	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-5 636 271</b>	<b>8 516 511</b>
<b>39</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>411 442 860</b>	<b>426 941 299</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

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

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. eFt	2022.12.31. eFt
<b>40</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>400 296 468</b>	<b>395 034 479</b>
41	I. INDULÓ TŐKE	172 847 295	158 388 095
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	456 788 513	491 919 603
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-283 941 218	-333 531 508
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	<b>227 449 173</b>	<b>236 646 384</b>
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	153 403 370	133 049 118
46	2. Értékelési különbség tartaléka	56 742 812	95 923 262
47	3. Előző év(ek) eredménye	13 821 709	17 302 991
48	4. Üzleti év eredménye	3 481 282	-9 628 987
<b>49</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>36 692</b>	<b>36 692</b>
<b>50</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>7 582 586</b>	<b>27 900 600</b>
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	13 149 858
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 582 586	14 750 742
53	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
<b>54</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 527 114</b>	<b>3 969 528</b>
<b>55</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>411 442 860</b>	<b>426 941 299</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2021.01.01.- 2021.12.31. eFt</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31. eFt</b>
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	25 550 291	36 093 512
2	II. Egyéb bevételek	2 145 423	8 181 066
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	319 916	4 939 169
4	IV. Működési költségek	19 682 090	22 726 729
5	V. Egyéb ráfordítások	2 575 403	7 102 541
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	4 615 616	9 959 812
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 252 639	29 094 938
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>9</b>	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>3 481 282</b>	<b>-9 628 987</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2022.01.01. - 2022.12.31.**

2023. április 27.

## Tartalomjegyzék

<b>1. AZ ALAP BEMUTATÁSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....</b>	<b>10</b>
2.1. Befektetett eszközök.....	10
2.2. Tartós részesedések.....	12
2.3. Tartósan adott kölcsön .....	12
2.4. Készletek .....	13
2.5. Követelések .....	14
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR).....	14
2.6. Értékpapírok .....	15
2.7. Pénzeszközök .....	16
2.8. Aktív időbeli elhatárolások .....	16
2.9. Származékos ügyletek.....	17
2.10. Saját tőke .....	18
2.11. Céltartalék .....	18
2.12. Kötelezettségek.....	19
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	19
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	20
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete .....	20
2.14. Passzív időbeli elhatárolások.....	20
<b>3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....</b>	<b>21</b>
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása .....	21
3.2. Egyéb bevételek alakulása.....	21
3.3. Működési költségek alakulása.....	22
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása .....	23
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	23
3.6. Fizetett, fizetendő hozam .....	24
<b>4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK .....</b>	<b>24</b>
<b>5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS.....</b>	<b>25</b>
<b>6. CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>36</b>
<b>7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK .....</b>	<b>37</b>
<b>8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK .....</b>	<b>38</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**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



**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó  
MKVK nyilvántartási száma: 005313

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

### **Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása**

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

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

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

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

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

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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

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

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

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

az árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

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

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

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

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

2016-ban tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, két nagyértékű logisztikai ingatlant (Győr; 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

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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.

2021-ben értékesítésre került két ingatlan a Nagytétényi úton. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2021 év végén 341.533,88 millió forintra nőtt.

2022-ben három ingatlan került értékesítésre, egy iroda (Podmaniczky utca 65.) egy lakóingatlan (Vend utca 26.) és egy logisztikai ingatlan. Ugyanebben az évben egy nagy értékű iroda került megvásárlásra (Corvin 6.). Az ingatlanok nettó eszközértéke 2022 év végén 377 753,21 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.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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.

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.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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

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

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

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A 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.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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 2023. január 15.

Honlap:

<https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/IngatlanbefektetesiAlap>

**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.

**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

## 2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 777 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 306.961.988 eFt, az értékcsökkenés értéke 25.128 724 eFt, nettó értéke 281.834 137 eFt; az értékelési különbözet összege 89.503 873 eFt, így a piaci érték 371 338 010 eFt.

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



**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2022.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

*adatok ezer forintban*

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2022.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2022.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2022.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2022.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2022.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	1 650	0	0	1 650	-647	-226	0	-873	777	0	777
Ingatlanok	286 426 573	25 838 805	-5 373 514	306 891 864	-21 207 347	-4 406 572	547 392	-25 066 527	281 825 337	89 503 873	371 329 210
Egyéb berendezés	223 904	1 568	-155 348	70 124	-132 868	-10 843	82 387	-61 324	8 800	0	8 800
Folyamatban lévő beruházás	4 155 894	22 437 889	-26 411 440	182 343	0	0	0	0	182 343	-182 343	0
Beruházásokra adott előlegek	26 649	194 316	-174 299	46 666	0	0	0	0	46 666	0	46 666
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>290 833 020</i>	<i>48 472 578</i>	<i>-32 114 601</i>	<i>307 190 997</i>	<i>-21 340 215</i>	<i>-4 417 415</i>	<i>629 779</i>	<i>-25 127 851</i>	<i>282 063 146</i>	<i>89 321 530</i>	<i>371 384 676</i>
<b>Befektetett Eszközök összesen</b>	<b>290 834 670</b>	<b>48 472 578</b>	<b>-32 114 601</b>	<b>307 192 647</b>	<b>-21 340 862</b>	<b>-4 417 641</b>	<b>629 779</b>	<b>-25 128 724</b>	<b>282 063 923</b>	<b>89 321 530</b>	<b>371 385 453</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

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

*adatok ezer forintban*

TÍPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	252 530 353
Kereskedelmi ingatlan	96 913 851
Lakás	0
Logisztikai ingatlan	21 830 006
Telek	55 000
<b>Összesen</b>	<b>371 329 210</b>

**2.2. Tartós részesedések**

*adatok ezer forintban*

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza- árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
13 020 220		-6 494 353	6 525 867	1 598 482	-3 095 191	5 029 158

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Deviza- nem
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	20 298 186,85 EUR  6 525 867 072 HUF	-	20 795 000 EUR  6 478 838 100 HUF	100%	Vásárlás	2018.10.17	EUR

**2.3. Tartósan adott kölcsön**

*adatok ezer forintban*

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza-árfolyam hatás	Piaci érték
7 730 334	2 527 425	-6 495 409	3 762 350	0	3 762 350

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

*adatok ezer forintban*

Társaság neve	Tagi kölcsön (EUR)	Tagi kölcsön	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Piaci érték
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	9 400 000,00	3 762 350	0	3 762 350
<b>Tagi kölcsön összesen:</b>	<b>9 400 000,00</b>	<b>3 762 350</b>	<b>0</b>	<b>3 762 350</b>

**Társaság neve, címe:**

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

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130. Potgorica 81000, Montenegro

## 2.4. Készletek

Készletek piaci értéke 2022. december 31-én: 4.160.210 ezer forint. A tárgyévben az eladott áruk beszerzési értéke 10.360.127 ezer forint volt az értékesítésre vásárolt/tartott ingatlanok eladása miatt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

*adatok ezer forintban*

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
8 295 008	6 308 951	-10 360 127	4 243 832	-83 622	4 160 210

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

*adatok ezer forintban*

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	772 000
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	589 010
Logisztikai ingatlan	1 110 000
Telek	1 689 200
<b>Összesen</b>	<b>4 160 210</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**2.5. Követelések**

2022. december 31-én az Alapnak 4.807.567 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2021.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2022.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	2 066 054	0	2 711 621
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	4 160 261,62	1 535 137	3 114 895,33	1 246 737
Adott forint előlegek	0	326 158	0	99 907
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	152 000,00	56 088	335 229,15	134 175
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR)	658 547,38	243 004	658 547,38	263 584
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0,00	2 352 531	0,00	0
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	12 420 000,00	4 582 980	0,00	0
Egyéb forint követelés	0	23 343	0	1 091 272
Követelések értékvesztése	0	-387 960	0	-731 206
Követelések értékvesztése (EUR)	0	0	-21 294,15	-8 523
Befektetésekre adott előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) értékelési különbözete	0	285	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>17 390 809,00</b>	<b>10 797 620</b>	<b>4 087 377,71</b>	<b>4 807 567</b>

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

*adatok ezer forintban*

2021.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31.
387 960	393 328	-41 559	739 729

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

## 2.6. Értékpapírok

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
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	451 000 000	458 336	-8 262	450 074
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
		<b>7 353 484</b>	<b>-619 034</b>	<b>6 734 450</b>

Az Alap értékpapír-állománya 2022. december 31-én: 6.178.524 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2021.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	100 000 000	82 514	-2 541	79 973
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	269 000 000	269 084	3 097	272 181
Magyar Államkötvény EUR	1 000 000	348 776	11 839	360 615
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	160 000 000	516 941	6 751	523 692
Egyéb befektetési jegyek HUF	820 000 000	1 027 418	-106 352	921 066
Egyéb befektetési jegyek EUR	8 500 000	3 050 645	617 697	3 668 342
Részvények HUF	242 287 240	1 217 594	-864 939	352 655
		<b>6 512 972</b>	<b>-334 448</b>	<b>6 178 524</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

## 2.7. Pénzeszközök

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
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>37 598 139</b>	<b>0</b>	<b>37 598 139</b>

Az Alap pénzeszköz-állománya 2022. december 31-én: 21.004.229 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2021.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	11 322 623		11 322 623
Deviza bankszámla egyenlege	24 164 312,66	EUR	9 671 766		9 671 766
Deviza bankszámla egyenlege	258,30	USD	97		97
Forint pénztár egyenlege*		HUF	9 743		9 743
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>21 004 229</b>	<b>0</b>	<b>21 004 229</b>

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

## 2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2022. december.31-én: 2.097.297 eFt

*adatok ezer forintban*

Aktív időbeli elhatárolások	2021.12.31	2022.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	403 870	1 008 313
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 529	1 030 915
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	3 320	58 069
<b>Összesen</b>	<b>411 719</b>	<b>2 097 297</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**2.9. Származékos ügyletek**

*adatok ezer forintban*

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	23 861 000	406,275585	415,090000	210 320 757,00	2023.01.17
ELADÁSI	39 000 000	406,625260	412,040000	211 174 875,00	2023.01.19
ELADÁSI	39 000 000	407,294044	407,620000	12 712 272,00	2023.01.24
ELADÁSI	24 000 000	408,294824	407,500000	-19 075 767,00	2023.01.30
ELADÁSI	39 000 000	408,628276	407,020000	-62 722 763,00	2023.02.01
ELADÁSI	40 000 000	409,961382	420,936100	438 988 721,00	2023.02.09
ELADÁSI	10 000 000	405,576015	419,382350	138 063 353,00	2023.01.13
ELADÁSI	14 000 000	407,127186	427,366250	283 346 894,00	2023.01.23
ELADÁSI	39 000 000	411,126927	414,940400	148 725 430,00	2023.02.16
ELADÁSI	13 000 000	406,625260	411,852550	67 954 775,00	2023.01.19
ELADÁSI	15 000 000	406,800069	408,056100	18 840 460,00	2023.01.20
ELADÁSI	38 000 000	406,800069	408,098100	49 325 165,00	2023.01.20
ELADÁSI	15 000 000	408,294824	407,776250	-7 778 605,00	2023.01.30
ELADÁSI	39 000 000	404,000904	411,215000	281 349 749,00	2023.01.04
ELADÁSI	30 000 000	404,876150	419,775000	446 965 506,00	2023.01.09
ELADÁSI	20 000 000	405,051144	415,375000	206 477 127,00	2023.01.10
ELADÁSI	15 000 000	408,294824	406,205000	-31 347 355,00	2023.01.30
ELADÁSI	30 000 000	407,794513	376,560000	-937 035 396,00	2023.01.27
ELADÁSI	35 000 000	409,961382	421,090000	389 501 631,00	2023.02.09
ELADÁSI	17 000 000	409,628211	415,550000	100 670 414,00	2023.02.07
ELADÁSI	39 000 000	408,794976	421,510000	495 885 946,00	2023.02.02
ELADÁSI	22 700 000	408,794976	421,850000	296 349 050,00	2023.02.02
ELADÁSI	21 000 000	408,628276	406,900000	-36 293 795,00	2023.02.01
ELADÁSI	40 000 000	405,576015	419,300000	548 959 411,00	2023.01.13
ELADÁSI	13 500 000	404,000904	410,510000	87 872 798,00	2023.01.04
ELADÁSI	33 850 000	404,876150	420,540000	530 221 330,00	2023.01.09
ELADÁSI	50 000 000	410,127941	425,760000	781 602 943,00	2023.02.10
ELADÁSI	50 000 000	409,794805	425,440000	782 259 739,00	2023.02.08
ELADÁSI	39 200 000	411,126927	415,620000	176 128 445,00	2023.02.16
ELADÁSI	13 700 000	407,294044	407,200000	-1 288 407,00	2023.01.24
<b>Összesen:</b>				<b>5 608 154 703</b>	

2022-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgálnak.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**2.10. Saját tőke**

*adatok ezer forintban*

		<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Induló tőke</b>		<b>172 847 295</b>	<b>158 388 095</b>
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	456 788 513	491 919 603
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-283 941 218	-333 531 508
<b>Tőkeváltozás</b>		<b>227 449 173</b>	<b>236 646 384</b>
	Előző évek eredménye	13 821 709	17 302 991
	Üzleti év eredménye	3 481 282	-9 628 987
	Értékelési különbözet tartaléka	56 742 812	95 923 262
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	153 403 370	133 049 118
<b>SAJÁT TŐKE</b>		<b>400 296 468</b>	<b>395 034 479</b>

**Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása**

	<b>2021.12.31</b>	<b>2021.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2022.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)</b>
	<b>Összeg (eFt)</b>		<b>Összeg (eFt)</b>	
Ingatlanok és egyéb berendezések	341 352 344	82,47	375 544 886	86,58
Pénzeszközök és értékpapírok	44 332 589	10,71	27 182 753	6,27
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	22 563 535	5,45	39 514 719	9,11
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	5 672 963	1,37	-8 479 819	-1,96
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték</b>	<b>413 921 431</b>	<b>100,00</b>	<b>433 762 539</b>	<b>100,00</b>

**2.11. Céltartalék**

2020-ban 6.953 eFt céltartalék képzése történt, 2021-ben és 2022-ben nem változott a céltartalék állomány.



**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

*adatok ezer forintban*

2021.12.31	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31
36 692	0	0	36 692

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
<b>Összesen</b>		<b>36 692 349</b>		<b>36 692</b>		<b>36 692</b>

## 2.12. Kötelezettségek

### 2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek összege: 13.149.858 eFt

*adatok ezer forintban*

	2021.12.31	2022.12.31
Belföldi bankoktól felvett 2 éven túli lejáratú hitelek	0	5 000 000
Belföldi bankoktól felvett éven túli lejáratú devizahitelek (nem bankközi)	0	8 149 858
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>13 149 858</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 14.750.742 eFt

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	311 993	7 612 358
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	3 383 526	4 067 178
Szállítókkal szembeni kötelezettség	1 646 454	2 550 388
Hitelintézetektől felvett hitel	0	265 433
Kapott előlegek	2 240 613	255 385
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>7 582 586</b>	<b>14 750 742</b>

**2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete**

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2021. és 2022. december 31-én sem volt.

**2.14. Passzív időbeli elhatárolások**

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel</b>	<b>2 737 236</b>	<b>2 698 580</b>
<b>Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:</b>	<b>789 878</b>	<b>1 270 948</b>
Közüzemi üzemeltetési díjak	663 571	1 070 013
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	38 500	73 329
Különadó	49 471	49 289
Felügyeleti díj	34 869	34 844
Változó letét után fizetendő deviza kamat	467	27 799
Hitelkamat	0	14 174
Könyvvizsgálói díj	3 000	1 500
<b>Összesen</b>	<b>3 527 114</b>	<b>3 969 528</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

#### 3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.01.01.- 2021.12.31.</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	18 954 628	21 399 837
<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>	5 935 772	8 121 586
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	195 000	5 899 298
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétele</i>	251 489	368 944
<i>Marketing díjbevételei</i>	200 338	225 323
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	0	76 825
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	2 814	1 699
<i>Egyéb eladott áruk árbevétele</i>	10 250	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>25 550 291</b>	<b>36 093 512</b>

#### 3.2. Egyéb bevételek alakulása

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.01.01.- 2021.12.31.</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>
<i>Értékesített eszközök bevételei</i>	1 210 625	6 688 815
<i>Egyéb bevételek</i>	94 274	761 495
<i>Kapott kártérítés</i>	683 684	521 479
<i>Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka</i>	114 526	185 511
<i>Követelések visszaírt értékvesztése</i>	43	21 004
<i>Kapott késedelmi kamat</i>	42 271	2 762
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 145 423</b>	<b>8 181 066</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**3.3. Működési költségek alakulása**

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.01.01.- 2021.12.31.</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>
Értécsökkenés	4 314 280	4 394 419
Egyéb működési költségek összesen	15 367 810	18 332 310
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>19 682 090</b>	<b>22 726 729</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
Alapkezelői díj	7 616 972	7 794 770
Ingatlan-közmű költségek	2 224 523	5 053 473
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	1 926 924	2 118 779
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 467 821	1 494 381
Letétkezelői díj	433 800	500 350
Ingatlan-karbantartási költségek	514 424	420 086
Bankköltség	184 454	410 991
Marketing költség	225 759	200 589
Eljárási/Felügyeleti díjak	150 259	147 314
Ingatlanügynöki jutalékok	293 225	97 005
Ingatlanbiztosítási költségek	78 414	41 671
Ingatlan-értékbecslési költségek	79 478	12 966
Posta/Telefon/Egyéb	6 731	6 934
Könyvvizsgálat	3 000	3 300
Értékpapírok díja	1 393	571
Jogi költségek	103 948	0
Egyéb	56 685	29 130

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 3.300 eFt +ÁFA. Az Alapnál a könyvvizsgáló 2022. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb szolgáltatást.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**3.4. Egyéb ráfordítások alakulása**

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.01.01.- 2021.12.31.</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	790 121	4 875 114
Építményadó és telekadó	1 031 811	1 004 593
Követelések értékvesztése	354 145	392 937
Tárgyi eszközök selejtezés miatti terven felüli értékcsökkenési leírás	0	618 259
Különadó	198 273	199 118
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	4 902	2 094
Behajthatatlan követelések leírása	49 661	1 216
Környezetterhelési díj	0	639
Egyéb	146 490	8 571
<b>Összesen</b>	<b>2 575 403</b>	<b>6 484 282</b>

**3.5. Pénzügyi műveletek eredménye**

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.01.01.- 2021.12.31.</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>4 615 616</b>	<b>9 959 812</b>
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	951 119	3 876 605
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1 785 456	3 173 318
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf. Nyeresége	797 441	2 241 730
Betétkamata	112 051	504 265
Értékpapírok kamata	355 369	101 725
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	70 993	54 882
Értékpapírok árfolyamnyeresége	542 473	6 967
Részvények után kapott osztalék	714	320
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>6 252 639</b>	<b>29 094 938</b>
Határidős ügyletek árf. vesztesége	4 550 187	25 061 062
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 389 954	2 344 493
Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás		1 383 353
Értékpapírok árfolyamvesztesége	295 370	232 692
Hitelek után fizetett kamat	17 128	73 338
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-1 637 023</b>	<b>-19 135 126</b>

### **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 73.338 ezer forint kamatfizetés történt, a megelőző évben 17.128 ezer forint kamatfizetés történt.

### **4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK**

Az Alap rendelkezésére álló 100 milliárd forint összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra, ebből fordulónapon 5 milliárd forint hitel a lehívott hitelrész. 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 2022**

**5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS**

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

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

<b>Tárgynap</b>	<b>2022.12.31.</b>
<b>Darabszáma:</b>	<b>158 963 546 665*</b>
<b>Saját tőke:</b>	<b>395 600 473 614 Ft</b>
<b>Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>2,488624 Ft/db</b>
<b>Névérték:</b>	<b>1 Ft/db</b>
<b>NEÉ számítás típusa:</b>	<b>T-2 napi árfolyam adatok</b>

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2022.12.30-án érvényes nettó eszközértékben a december 28-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

		<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>395 600 474</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>29 972 323</b>	<b>7,58</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>	<b>13 657 309</b>	<b>3,45</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>13 478 590</b>	<b>3,41</b>
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>618 105</i>	<i>0,16</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Letétkezelői díj miatt</i>	<i>39 830</i>	<i>0,01</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	<i>32 836</i>	<i>0,01</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>közvetítési ktg. miatt</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	<i>127 276</i>	<i>0,03</i>
<i>I/2.6.</i>	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	<i>12 660 543</i>	<i>3,20</i>
<i>I/2.7.</i>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<i>I/2.8.</i>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 836 423</b>	<b>0,72</b>
		0	
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>425 572 796</b>	<b>107,58</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>	<b>12 255 048</b>	<b>3,10</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>	<b>24 276 680</b>	<b>6,14</b>
<b>II/3.</b>	<b>Lekötött bankbetétek</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II/3.1.</b>	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
<b>II/3.2.</b>	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
<b>II/4.</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>11 282 310</b>	<b>2,85</b>
<b>II/5.</b>	<b>Ingatlanok, berendezések</b>	<b>377 753 205</b>	<b>95,49</b>
<b>II/5.1.</b>	Ingatlanok	377 753 205	95,49
<b>II/5.2.</b>	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
<b>II/6.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5 553</b>	<b>0,00</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve (%)		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
<b>II/4. Értékpapírok</b>			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	0,21	0,59	0,38
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0,76	0,00	-0,76
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00	0,00	0,00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	2,45	2,27	-0,18
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,76	0,00	-0,76

II/4. Értékpapírok			11 282 310	2,85%
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfolió %
<b>Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált</b>			<b>363 228</b>	
Rephun 26 EUR	1 000	EUR	363 228	0,09%
<b>Befektetési jegy</b>			<b>3 902 731</b>	<b>0,99%</b>
Adventum Satis befektetési jegy	8 500	HUF	3 693 115	0,93%
Biggeorge 19. "A" befjegy	160 000	HUF	209 616	
<b>Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti</b>			<b>799 893</b>	<b>0,20%</b>
MFB202704/1	100 000	HUF	82 610	0,02%
Wingholding 11/07/24	820 000	HUF	717 283	0,18%
<b>Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő vállalati</b>			<b>511 336</b>	<b>0,13%</b>
MOLHB EUR 23	1 250	EUR	511 336	0,13%
<b>Tőzsdén jegyzett jelzáloglevél</b>			<b>271 833</b>	<b>0,07%</b>
FJ23NF01	269 000	HUF	271 833	0,07%
<b>Részvény</b>			<b>370 206</b>	<b>0,09%</b>
Appeninn Holding	241 037	HUF	363 966	0,09%
Graphisoft Park	0	HUF	6 240	0,00%
<b>Ingtalantársaság</b>			<b>5 063 084</b>	<b>1,28%</b>
DEBT MANAGEMENT PROJECT1 MONTENEGR	20 795	EUR	5 063 084	1,28%



**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

*adatok ezer forintban*

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m <sup>2</sup>	Bérbeadható nettó terület m <sup>2</sup>	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft)	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>							<b>377 753 205</b>	<b>95,49%</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>							<b>377 753 205</b>	<b>95,49%</b>
IRODA	1051 Budapest, Széchenyi tér 7-8.	24559	29 601,00	27 650,00	2006	10		
IRODA	1051 Budapest, Nádor u. 16.	24579	10 178,00	10 178,00	1908	10		
IRODA	1054 Budapest, Vadász u. 12.	24789	3 362,00	2 397,00	1975	10		
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	16 708,00	16 708,00	1988	1		
IRODA	1082 Budapest, Kisfaludy u. 32-38.	36374	12 607,02	11 753,15	2007	10		
IRODA	1088 Budapest, Rákóczi út 15.	36545	2 453,00	2 453,00	1880	10		
IRODA	1092 Budapest, Ráday u. 42.	36925	4 244,00	3 918,74	1992	1		
IRODA	1042 Budapest, József. A. u. 92.	71677	2 843,86	2 843,86	1993	10		
IRODA	1027 Budapest, Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	863,38	863,38	1962	1		
IRODA	1025 Budapest, Szépvölgyi út 22.	14859/1	4 795,73	4 584,10	2009	10		
IRODA	1195 Budapest, Üllői út 285.	164247/A/1	557	557	1974	10		
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	709,58	709,58	1966	10		

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

IRODA	1136 Budapest, Tátra u. 16.	25110/0/A/	1 424,00	1 424,00	1991	1		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 20-26.	25216/3	28 422,74	26 218,51	2001	10		
IRODA	1131 Budapest, Babér u. 9.	26091/2	36 380,00	36 380,00	2003	10		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 135-139.	26092/3-4	25 784,00	24 733,00	2007	10		
IRODA	1143 Budapest, Hungária krt. 17- 19.	32472	7 343,00	6 789,00	2008	1		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 37-45.	36343/1	25 710,00	23 641,00	2007	10		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 47-53.	36343/2	19 093,00	18 178,00	2008	10		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 31-33.	36349/4	6 335,00	5 894,00	2013	10		
IRODA	1115 Budapest, Bartók Béla út 92- 94.	4359/1/A/2	1 626,00	1 626,00	1991	10		
IRODA	1042 Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/	688,16	688,16	1969	10		
IRODA	1126 Budapest, Böszörményi út 9- 11.	8274/0/A/1	575,98	575,98	1965	10		
IRODA	1083 Budapest, Tömő utca 24. C6	36213/0/A	13 031,00	12 412,40	2019	10		
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>242 932 586</b>	<b>61,41%</b>
KERESKE- DELEMI	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4 683,29	4 683,29	1992	10		
KERESKE- DELEMI	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	52 357,00	52 162,43	2001	10		

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

KERESKE- DELEMI	2316 Tököl, Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27 715,21	27 715,21	2009	10		
KERESKE- DELEMI	2803 Tatabánya, Szent Borbála út 33.	2119/209	3 080,00	3 080,00	2007	10		
<b>KERESKE- DELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>89 630 183</b>	<b>22,66%</b>
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19	2003	1		
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>100</b>	<b>0,00%</b>
LOGISZ- TIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	7 641,00	7 641,00	2006	10		
LOGISZ- TIKA	1211 Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	24 225,00	24 225,00	1953	1		
LOGISZ- TIKA	2360 Gyál belterület 7702 M5 Business Park	7702	35 600,50	35 600,50	2009	10		
LOGISZ- TIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	40 953,00	40 953,00	1989	10		
<b>LOGISZ- TIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>21 524 246</b>	<b>5,44%</b>
IRODA	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 907,11	6 522,09	2007	10		
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>7 474 723</b>	<b>1,89%</b>
KERESKE- DELEMI	7100 Szekszárd, Tarcasai V. u. 89.	0320/152-1	6 583,00	6 583,00	2007	10		
<b>KERESKE- DELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>2 002 662</b>	<b>0,51%</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

LOGISZ-TIKA	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	28 307,00	28 307,00	1994	10		
LOGISZ-TIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	8 179,00	8 179,00	2007	10		
<b>LOGISZ-TIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>7 423 145</b>	<b>1,88%</b>
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 12	6794/7/A/12	45	45	2020	1		
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 42	6794/7/A/42	44	44	2020	1		
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 71	6794/7/A/71	131,5	131,5	2020	1		
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 74	6794/7/A/74	72,5	72,5	2020	1		
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 83	6794/7/A/83	119,5	119,5	2020	1		
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>545 900</b>	<b>0,14%</b>
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 12 Tároló	6794/7/A/95	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 14 Tároló	6794/7/A/97	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 15 Tároló	6794/7/A/98	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 16 Tároló	6794/7/A/99	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 17 Garázs	6794/7/A/153	21	21	2020	1		

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 18 Tároló	6794/7/A/101	4	4	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 22 Garázs	6794/7/A/158	19	19	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 25 Tároló	6794/7/A/108	5	5	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 28 Tároló	6794/7/A/111	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 29 Tároló	6794/7/A/112	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 30 Tároló	6794/7/A/113	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 32 Tároló	6794/7/A/115	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 36 Tároló	6794/7/A/119	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 39 Tároló	6794/7/A/122	6	6	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 48 Tároló	6794/7/A/131	2	2	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 52 Tároló	6794/7/A/135	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 53 Tároló	6794/7/A/136	3	3	2020	1		

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 6 Tároló	6794/7/A/89	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 7 Tároló	6794/7/A/90	3	3	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B16 Kültéri parkoló	6794/7/A/71	1	1	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B17 Kültéri parkoló	6794/7/A/71	1	1	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B2 Kültéri parkoló	6794/7/A/12	1	1	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B32 Kültéri parkoló	6794/7/A/42	1	1	2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B40 Kültéri parkoló	6794/7/A/74	1	1	2020	1		
<b>EGYÉB ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>43 010</b>	<b>0,01%</b>
TELEK	2040 Budaörs, (Lóhegy/Csikihegy Bev. Park út)	10300/19	-	-	-	-		
TELEK	2040 Budaörs, Lóhegy/Csikihegy Bevásárlópark	10300/18	-	-	-	-		
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>1 744 200</b>	<b>0,44%</b>
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>							<b>4 432 450</b>	<b>1,12%</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap  
Kiegészítő melléklet 2022**

<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan</b>	1093 Budapest, Kinizsi u. 30-36.	36840	10 989,00	10 989,00	1915	1		
<b>ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>4 432 450</b>	<b>1,12%</b>

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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:**

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Pénzben kapott óvadék	3 380 791	4 067 143
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	5 762 098	5 211 261
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>9 142 889</b>	<b>9 278 404</b>

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 eltéréseinek magyarázata**

A 2022. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2022. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltéréseinek 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 mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2022. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2022. 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 2022. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.



**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

- 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 2022-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2022-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2022. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2022. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2022.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**6. CASH FLOW KIMUTATÁS**

*adatok ezer forintban*

	<b>2021.12.31-ével zárult évre</b>	<b>2021.12.31- ével zárult évre</b>
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-22 625 383</b>	<b>711 451</b>
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-15 585 570	-31 532 865
2. Elszámolt amortizáció +	4 314 280	4 394 419
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	-342 644	-351 769
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	-9 905 332	25 027 670
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-420 504	-1 813 701
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-247 103	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	1 400 067	-10 855 386
9. Forgóeszközök változása + -	-3 697 923	10 183 526
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	1 779 176	6 902 723
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-102 747	-1 685 578
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	182 917	442 412
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>29 837 963</b>	<b>4 092 800</b>
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-361 476	-20 465 291
15. Ingatlanok eladása +	420 504	1 813 701
16. Befolyt bérleti díjak +	18 954 087	21 399 293
17. Értékpapírok beszerzése -	-2 629 994	-1 651 840
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	13 342 077	2 492 352
19. Kapott hozamok +	112 765	504 585
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-7 639 873</b>	<b>-21 398 161</b>
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	24 619 525	35 131 090
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-32 259 398	-69 944 542
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	13 415 291
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-427 293</b>	<b>-16 593 910</b>
<b>Nyitó pénzeszközök</b>	<b>38 025 432</b>	<b>37 598 139</b>
<b>Záró pénzeszközök</b>	<b>37 598 139</b>	<b>21 004 229</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>-427 293</b>	<b>-16 593 910</b>

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

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

**7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ  
MUTATÓSZÁMOK**

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2021.12.31</i>	<i>2022.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	97,29%	92,53%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás –Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	82,59%	51,06%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	113,32%	103,91%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	574,53%	204,31%

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

### **Külső tényezők alakulása**

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban a COVID-19 világvárvány hatására mérséklődött az irodapiacra, mely negatív tendencia már 2021-ben megfordulni látszott. A 2022-ben mért 391 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 15 százalékos növekedést jelent a járvány sújtotta 2020-hoz képest. A kínálati oldalon jelentős új budapesti irodaállomány (290 ezer négyzetméter) jelent meg az év során, továbbá 210 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható 2023-ban.

A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 11,3 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 9,2 százalékhoz képest.

Az orosz-ukrán háború és a robbanásszerűen megnövekedett gáz és áramdíjak átgondolásra készítették a keresleti oldalt, amely a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával és tovább erősítette a "home office" intézményét. A megnövekedett üzemeltetési költségek a legtöbb ingatlantulajdonost az energiahatékony beruházások elindítására ösztönzik, annak érdekében, hogy versenyképes tudjon maradni az új, modern és alacsony energiafelhasználású ingatlanokkal szemben. A növekvő üresedések ellen a piaci szereplők gyakran irreális mértékű ösztönzőkkel (kiepítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 5,50 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,00%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%). 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. 2022-ben tovább nőtt a bérlői kereslet mintegy 680 ezer négyzetméterrel ezen a részpiacra, mely a 2021-es rekord évhez képest is 7 százalékos bővülést jelentett, ami

## **OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2022**

az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 333 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely csupán 3 százalékkal kevesebb a 2021-es rekord nagyságú új kínálattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2022. év végén 3,8 százalékon állt, ami 0,6 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2022-ben, ami megegyezik az előző év átlagos hozamszintjével. A régióban növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 5,20%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években részben a turizmus volt, mely az elmúlt három évben jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia miatt, amelyből 2022 első felében kezdett kilábalni. A 2022-es - régióban is kiemelkedő – infláció a lakossági fogyasztást részben átalakította, a hazai keresletben bizonyos szektorok jelentős mértékű visszaesést szenvedtek el (pl. gasztronómia) és megnőtt az elkölthető jövedelmen belül az élelmiszerre fordított kiadások nagysága. A vásárlói szokások a pandémia hatására megváltoztak, hosszútávon erősödött az online kereskedelmi tér és az un. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. A népszerű és jó kereskedelmi lokációk hosszútávon is stabilak tudnak maradni.

A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok emelkedtek 2022-ben: Budapesten 5,60 százalékos szintre nőtt, mely a régió fővárosai között a legmagasabb (Varsó: 5,50%, Prága: 5,50%, Pozsony: 5,00%).

### **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 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

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**  
**Kiegészítő melléklet 2022**

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, jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti keresletre. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átázódnak. 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.

**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.

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

Budapest, 2023. április 27.

**Kenéz Dóra**  
**Vezérigazgató**

**Garamvölgyi Erika**  
**Háttérműveleti Igazgató**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.