

# **OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2023.01.01. - 2023.12.31.**

## **ÉVES JELENTÉS**

2023. április 29.

## **I. Általános adatok**

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

<b>Alapkezelő:</b>	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
<b>Letétkezelő:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
<b>Forgalmazók:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt (1138 Budapest, Váci út 193.)
<b>Ingatlanértékelő:</b>	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Valuation Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 20.)
	MKVK nyilvántartási száma: 001165
	Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
	MKVK nyilvántartási száma: 005313

### **Az Alap képviseletére jogosult 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

## **II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján**

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

### **Vagyonkimutatás**

<b>Megnevezés</b>	<b>2022.12.31 (e Ft)</b>	<b>Megoszlás (%)</b>	<b>2023.12.31 (e Ft)</b>	<b>Megoszlás (%)</b>
Átruházható értékpapírok	11 282 310	2,85%	126,594,332	23.82%
Ingatlanok	377 753 205	95,49%	354,102,994	66.63%
Banki egyenlegek	12 255 048	3,10%	7,651,846	1.44%
Egyéb eszközök	24 282 233	6,14%	64,463,938	12.13%
<b>Összes eszköz</b>	<b>425 572 796</b>	<b>107,58%</b>	<b>552,813,110</b>	<b>104.03%</b>
Kötelezettségek	29 972 323	7,58%	21,406,122	4.03%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>395 600 474</b>	<b>100,00%</b>	<b>531,406,988</b>	<b>100.00%</b>

## ***III. Eszközök összetétele***

**2022. december 31.**

	<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>E Ft</b>	<b>PORTFOLIÓ %</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>
I/1.	Hitelállomány	13 657 309	3,45
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13 478 590	3,41
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	618 105	0,16
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	39 830	0,01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	32 836	0,01
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0,00
I/2.5.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	127 276	0,03
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	12 660 543	3,20
I/2.7.	Céltartalékok	0	0,00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	2 836 423	0,72
		0	
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>425 572 796</b>	<b>107,58</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	12 255 048	3,10

II/2.	Egyéb követelés	24 276 680	6,14
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
II/4.	Értékpapírok	11 282 310	2,85
II/5.	Ingatlanok, berendezések	377 753 205	95,49
II/5.1.	Ingatlanok	377 753 205	95,49
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	5 553	0,00

## 2023. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>531,406,988</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>21,406,122</b>	<b>4.03%</b>
I/1.	Hitelállomány	4,176,939	0.79%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13,971,661	2.63%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	40,848	0.01%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	53,973	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	31,106	0.01%
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	826,822	0.16%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	13,018,912	2.45%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,257,522	0.61%
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>552,813,110</b>	<b>104.03%</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	2,644,402	0.50%
II/2.	Egyéb követelés	64,454,142	12.13%
II/3.	Lekötött bankbetétek	5,007,444	0.94%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	5,007,444	0.94%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	126,594,332	23.82%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	354,102,994	66.63%
II/5.1.	Ingatlanok	350,437,426	65.95%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,665,568	0.69%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	9,796	0.00%

**a. Határidős ügyletek**

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
<b>EURO</b>					
ELADÁSI	12,500,000	382.3384	381.8000	-6,730,359	2024.01.04
ELADÁSI	12,800,000	383.2806	380.5600	-34,823,855	2024.01.17
ELADÁSI	12,700,000	382.8461	382.3000	-6,935,318	2024.01.11
ELADÁSI	52,500,000	395.5632	410.2807	772,668,372	2024.08.07
ELADÁSI	53,000,000	394.3567	401.6978	389,077,992	2024.07.18
ELADÁSI	28,000,000	388.1801	399.9677	330,052,010	2024.04.05
ELADÁSI	52,000,000	396.6163	391.5679	-262,517,489	2024.08.22
ELADÁSI	10,000,000	383.8069	384.3481	5,411,232	2024.01.25
ELADÁSI	13,000,000	384.8611	385.0134	1,979,766	2024.02.09
ELADÁSI	12,500,000	382.9185	384.2100	16,143,148	2024.01.12
ELADÁSI	12,500,000	382.7736	383.5950	10,267,346	2024.01.10
ELADÁSI	13,000,000	383.2806	383.3900	1,422,022	2024.01.17
ELADÁSI	40,000,000	390.2041	391.2725	42,737,319	2024.05.07
ELADÁSI	27,000,000	384.7909	429.8200	1,215,785,442	2024.02.08
ELADÁSI	24,300,000	386.3977	419.2350	797,945,700	2024.03.08
ELADÁSI	25,700,000	386.3977	417.0500	787,763,380	2024.03.08
ELADÁSI	23,600,000	386.0517	398.5400	294,724,598	2024.02.26
ELADÁSI	27,000,000	391.6242	398.9000	196,445,806	2024.06.03
ELADÁSI	30,000,000	391.7462	402.5100	322,913,972	2024.06.05
ELADÁSI	63,000,000	393.9938	403.3000	586,290,145	2024.07.12
ELADÁSI	10,000,000	386.1422	399.1600	130,177,644	2024.03.04
ELADÁSI	17,000,000	382.6286	382.1600	-7,966,435	2024.01.08
ELADÁSI	13,000,000	384.7207	387.0000	29,630,592	2024.02.07
ELADÁSI	13,000,000	383.7365	385.1900	18,895,132	2024.01.24
ELADÁSI	13,000,000	384.2290	385.9900	22,893,025	2024.01.31
ELADÁSI	13,000,000	385.2117	385.5000	3,747,811	2024.02.14
ELADÁSI	78,200,000	385.2818	421.3000	2,816,624,277	2024.02.15
ELADÁSI	14,000,000	383.8773	403.6900	277,377,660	2024.01.26
ELADÁSI	50,000,000	388.8141	404.2500	771,797,186	2024.04.15
ELADÁSI	48,000,000	383.2082	393.2500	482,004,871	2024.01.16
ELADÁSI	18,000,000	386.1422	398.7900	227,659,759	2024.03.04
ELADÁSI	20,000,000	392.2336	400.7000	169,328,121	2024.06.13
ELADÁSI	30,000,000	394.1753	398.1000	117,740,660	2024.07.15
ELADÁSI	21,700,000	395.6836	395.0800	-13,097,917	2024.08.09
ELADÁSI	13,000,000	382.9185	383.2500	4,308,874	2024.01.12
ELADÁSI	30,000,000	391.2580	402.7500	344,759,442	2024.05.28
ELADÁSI	27,000,000	384.2993	392.5500	222,769,167	2024.02.01
ELADÁSI	30,000,000	384.5803	396.0500	344,090,805	2024.02.05
ELADÁSI	30,000,000	398.3731	403.5000	153,807,894	2024.09.20
<b>USD</b>					
ELADÁSI	2,500,000	350.5363	352.3200	4,459,223	2024.04.22
<b>Összesen:</b>				<b>11,581,629,020</b>	

## b. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve (%)		
	2022.12.31	2023.12.31	változás
<b>II/4. Értékpapírok</b>			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	0,59	3.53	2.94
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	2,27	1.39	-0.87
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	18.90	18.90

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 Portfólió jelentés, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

**c. Ingtalan adatok**

**a) Ingtalanok egyedi jellemzői 2023.12.31.**

*adatok ezer forintban*

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
<b>II/5/1. Ingatlanok, berendezések</b>								
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>							<b>350,437,426</b>	<b>98.96%</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	2 595,00	2 270,00	1975	10		
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	16 708,00	16 708,00	1988	1		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38. és Futó u. 35-45.	36374 és 36343/1	28 951,00	26 941,00	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	2 678,00	2 678,00	1993	10		
IRODA	1027 Budapest, Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	863,38	598,00	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	741,00	741,00	1974	10		
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	709,58	709,58	1966	10		
IRODA	1136 Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A/	1 424,00	1 424,00	1991	1		

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
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	26 185,00	26 185,00	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 47-53. / Vajdahunyad u. 50-54	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/	685,00	685,00	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	13 461,00	12 841,00	2019	10		
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>225,637,225</b>	<b>63,72%</b>
KERESKEDELEMI	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4 683,29	4 683,29	1992	10		
KERESKEDELEMI	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	52 357,00	52 162,43	2001	10		
<b>KERESKEDELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>72,249,872</b>	<b>20,40%</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>



Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
LOGISZTIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	7 716,00	7 716,00	2006	10		
LOGISZTIKA	1211 Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	24 225,00	24 225,00	1953	1		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belterület 7702 M5 Business Park	7702	35 600,50	35 600,50	2009	10		
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	40 953,00	40 953,00	1989	10		
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>21,953,433</b>	<b>6,20%</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>6,960,761</b>	<b>1,97%</b>
KERESKEDELEMI	7100 Szekszárd, Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6 583,00	6 583,00	2007	10		
KERESKEDELEMI	2316 Tököl, Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27 715,21	27 715,21	2009	10		
KERESKEDELEMI	2803 Tatabánya, Szent Borbála út 33.	2119/209	3 080,00	3 080,00	2007	10		
<b>KERESKEDELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>13,344,958</b>	<b>3,77%</b>
LOGISZTIKA	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	28 307,00	28 307,00	1994	10		
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	8 179,00	8 179,00	2007	10		
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>7,300,590</b>	<b>2,06%</b>
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 42 Lakás	6794/7/A/42			2020	1		
<b>LAKÓ</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 74 Lakás	6794/7/A/74			2020	1		

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>155 200</b>	<b>0,04%</b>
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 12 Tároló	6794/7/A/95			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 16 Tároló	6794/7/A/99			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 29 Tároló	6794/7/A/112			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 30 Tároló	6794/7/A/113			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 32 Tároló	6794/7/A/115			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 36 Tároló	6794/7/A/119			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 42 Lakás	6794/7/A/42			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 48 Tároló	6794/7/A/131			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 52 Tároló	6794/7/A/135			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 6 Tároló	6794/7/A/89			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 7 Tároló	6794/7/A/90			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 74 Lakás	6794/7/A/74			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B32 Kültéri parkoló	6794/7/A/42			2020	1		
<b>EGYÉB</b>	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B40 Kültéri parkoló	6794/7/A/74			2020	1		
<b>EGYÉB ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>21 200</b>	<b>0,01%</b>
TELEK	Debrecen Ipari Park 0237/408	0237/408						
TELEK	2225 Üllő, Zsaróka út 3666/2.	3666/2						

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>2,814,087</b>	<b>0,79%</b>
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>							<b>3,665,568</b>	<b>1,12%</b>
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan</b>	1093 Budapest, Kinizsi u. 30-36.	36840	10 989,00	10 989,00	1915	1	<b>3,665,568</b>	<b>1,12%</b>
<b>ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>3,665,568</b>	<b>1,12%</b>

**b) Telkek egyedi jellemzői 2023.12.31.**

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE								
TELEK	Debrecen Ipari Park 0237/408	0237/408	Gá-Ip/22	60%	2,00	30,0	20%	Közművek az utcában, a kivitelezés folyamatban	2023.09.12.
TELEK	2225 Üllő, Zsaróka út 3666/2.	3666/2.	Gksz-SZ/5	50%	3,3	20,0	25%	A közműcsatlakozások kiépítése folyamatban	2023.06.15

c) **Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2023.12.31.**

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK					ÖSSZESEN
	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	EGYÉB	
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ										
Éves bérleti díj (eHUF)	13,132,863	5,760,426	-	1,777,651	593,202	1,177,565	-	671,784		23,113,491
Össz. Éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	9,650,606	1,235,184	-	1,051,522	593,003	32,025	-	600,281	-	13,162,621
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	247,365,037	78,269,008	100	21,524,246	7,474,723	13,363,836	545,900	7,423,145	43,010	376,009,005
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	225,637,225	72,249,872	100	21,953,433	6,960,761	13,344,958	155,200	7,300,590	21,200	347,623,339
Ingtalan-jövedelmezőség %	4.81	7.75	-	7.92	8.26	9.26		8.31		5.93
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m <sup>2</sup>	65,674	123,062		16,857	99,975	33,118		15,611		55,402
Fajlagos ingatlanértékek	958,311	1,263,331	5,263	202,345	1,007,784	377,830	1,332,189	200,208	731,034	724,224
Értéknövelő beruházások (eHUF)	2,410,362	750,444		132,819		105,633	3,889	19,235		3,422,382
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-8.11	-8.65	-	1.38	-6.88	-0.93	-23.00	-1.91	29.54	-7.27
Bérbeadottság %	77.24	93.48	-	72.44	100.00	100.00		97.47		81.68
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	15,81									

**d) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2023.12.31.**

<b>Mutató</b>	<b>Időpont/Számítás módja</b>	<b>Érték</b>
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2022.12.31	95,49%
	2023.12.31	66,63%
Bérlők száma		347
Vevők száma		16
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség	1133.12%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	15,81 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,79%

**IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása***adatok ezer forintban*

Befektetésből származó jövedelem	21 899 761
Egyéb bevétel	7 569 557
Kezelési költségek	- 8 559 563
Letétkezelő díjai	- 600 902
Egyéb díjak és adók	- 1 879 772
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>18 429 081</b>
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	85 708 178
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	- 15 874 771
Egyéb változás	67 129 484
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>136 962 891</b>

V. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

1. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2012.12.28	17 825 038 455	362 818 047	2 013 849 290	30 807 563 549	1,728331
2013.12.31	20 896 189 924	3 920 150 973	848 999 504	38 539 386 040	1,844326
2014.12.31	33 314 491 604	13 470 712 862	1 052 411 182	64 023 184 351	1,921782
2015.12.31	39 919 974 493	13 605 666 360	7 000 183 471	79 214 970 529	1,984344
2016.12.30	74 583 383 565	43 283 018 738	8 173 345 832	152 833 992 862	2,049169
2017.12.29	100 899 783 929	38 464 499 233	12 495 200 964	213 714 158 011	2,118083
2018.12.28	184 245 729 768	95 692 485 780	11 780 022 970	401 798 958 311	2,180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2,240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2,252252
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2,318300
2022.12.31	158 963 546 665	35 193 222 118	49 629 202 693	395 600 473 614	2,488624
2023.12.31	190,137,803,929	71,495,616,486	39,459,862,703	531,406,987,564	2.794852**
A sorozat:	179,034,391,185	60,392,203,742	39,459,862,703	500,259,637,098	2.794210
I sorozat:	11,103,412,744	11,103,412,744	0	31,147,350,466	2.805205

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

\*\*Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap I sorozatának bevezetése, 2023.08.25-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2023.08.25-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A sorozatában és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

2. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.31-én, HUF/db – A sorozat	2.794210
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.31-én, HUF/db – I sorozat	2.805205

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2023.12.29.) eszközérték számítását 2023.12.28-án készítettük, 2023.12.27-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

### 3. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Nettó eszközérték	400,998,032,320	395 600 473 614	531,406,987,564
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2,318300	2,488624	2.794852**
- ebből A sorozat	-	-	2.794210
- ebből I sorozat	-	-	2.805205

### VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	0,51%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	2,93%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.31)	7,33%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	12,30%
- ebből A sorozat	12,28%
- ebből I sorozat	3,83%*

\* Az „I” sorozat 2023.08.25-2023.12.29 időtartamra vonatkozó közötti teljesítménye, nem évesített hozam.

## VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

### 1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2022.12.31	2023.12.31
<b>Ingyenértékesítések nyeresége: (Ingyenértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)</b>	1 813 701	61 390
Fedezeti ügyletek vesztesége	25 061 062	5 809 459
Fedezeti ügyletek nyeresége	3 173 318	55 271 230
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	2 094	3 901
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	524 132	352 535
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	185 511	220 547
Ingyenüzemeltetési költségek	1 494 381	2 016 757
Ingyen-közmű költségek	5 053 473	6 588 716
Ingyen-karbantartási költségek	420 086	437 178
Ingyenbiztosítási költségek	41 672	89 091
Ingyenadók	1 004 594	1 200 259
Ingyen-értékbecslési költségek	12 966	0
Ingyenügynöki jutalékok	97 005	36 690
Egyéb ingyenhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	2 118 779	2 189 674
Jogi költségek	0	0
Bankköltség	410 991	172 058

### 2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

#### a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	0	2 386 027
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	27 299 135	22 697 841
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	8 794 377	13 622 018
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>36 093 512</b>	<b>38 705 886</b>



**b) Egyéb bevételek alakulása***adatok ezer forintban*

	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>	<b>2023.01.01.- 2023.12.31.</b>
Értékesített eszközök bevételei	6 688 815	61 390
Egyéb bevételek	761 495	4 091
Kapott kártérítés	521 479	301 202
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	185 511	220 547
Követelések visszaírt értékvesztése	21004	4 932
Kapott késedelmi kamat	2 762	62 708
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>8 181 066</b>	<b>654 870</b>

**c) Működési költségek alakulása***adatok ezer forintban*

	<b>2022.01.01.- 2022.12.31.</b>	<b>2023.01.01.- 2023.12.31.</b>
Értékcsökkenés	4 394 419	4 700 627
Egyéb működési költségek összesen	18 332 310	21 095 081
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>22 726 729</b>	<b>25 795 708</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
Alapkezelői díj	7 794 770	8 559 563
Letétkezelői díj	500 350	600 902
Posta/Telefon/Egyéb	6 934	7 446
Eljárási/Felügyeleti díjak	147 314	167 849
Értékpapírok díja	571	2 384
Könyvvizsgálat	3 300	3 861
Marketing költség	200 589	192 134
Egyéb	29 130	30 777
Ingyanüzemeltetési költségek	1 494 381	2 016 757
Ingyan-közmű költségek	5 053 473	6 588 716
Ingyan-karbantartási költségek	420 086	437 178
Ingyanbiztosítási költségek	41 671	89 091
Ingyan-értékbecslési költségek	12 966	0
Ingyanügynöki jutalékok	97 005	36 690
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	2 118 779	2 189 674
Jogi költségek	0	0
Bankköltség	410 991	172 058

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

**Az Alap 2023. éves könyvvizsgálatának díja 3.861 E Ft +ÁFA.**

**d) Egyéb ráfordítások alakulása***adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Építményadó és telekadó	1 004 593	1 200 259
Követelések értékvesztése	392 937	333 448
Különadó	199 118	227 975
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	4 875 114	67 385
Egyéb	8 571	50 234
Tárgyi eszközök selejtezés miatti terven felüli értékcsökkenési leírás	618 259	48 150
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	2 094	3 901
Behajthatatlan követelések leírása	1 216	616
Környezetterhelési díj	639	57
<b>Összesen</b>	<b>7 102 541</b>	<b>1 932 025</b>

**e) Pénzügyi műveletek eredménye***adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>9 959 812</b>	<b>74 544 159</b>
Betétkamatt	504 265	4 153 160
Értékpapírok kamata	101 725	919 945
Értékpapírok árfolyamnyeresége	6 967	187 869
Részvények után kapott osztalék	320	402
Devizabetétek, devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	6 118 335	13 885 231
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	3 173 318	55 271 230
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	54 882	126 322
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>29 094 938</b>	<b>16 954 077</b>
Hitelek után fizetett kamatt	73 338	1 339 292
Értékpapírok árfolyamvesztése	232 692	350 224
Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	25 061 062	5 010 376
Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás	1 383 353	0
Devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztése	2 344 493	10 254 185
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-19 135 126</b>	<b>57 590 082</b>

**VIII. Származtatott ügyletek**

2023-ben az Alapnak határidős devizafedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak. A nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részletezzük.

## **IX. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

### **1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

#### **Külső tényezők alakulása**

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacon, mely tendencia a következő években javulni látszott. A 2023-ban mért 464 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 18 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A kínálati oldalon alig több, mint 100 ezer négyzetméter új budapesti irodaállomány jelent meg az év során, ami megközelítőleg harmada a 2022-es új állománynak. Az üresedési ráta tovább folytatódott az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 13,5 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 11,3 százalékhoz képest.

A 2022-es energiaválságot követően 2023-ban normalizálódtak a gáz és áramárak, melyek korábban a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával, de a tavalyi élénkülő irodapiaci kereslet (a lejárt bérleti szerződések megújításával együtt) a külső sokkhatásból való kilábalást mutatják. Ezt a hatást árnyalhatja a még folyamatban lévő iroda fejlesztések, amiknek a következő években várható a megjelenése a piacon, ami a kínálatot eltolhatja.

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 (kiépítési 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 6,00 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,25%). Az alapjaink 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 fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2023-ban ugyan kis mértékben (7 százalékkal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 630 ezer négyzetméterrel bővült ezen részpiac, ami megközelíti a 2021-es év akkori rekord szintet. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 358 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely mintegy 7 százalékkal meghaladja az előző évi új állományt. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2023. év végén 8,6 százalékon állt, ami 4,8 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi

állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2023-ban, ami 1 százalékpontos növekedést jelent az előző év átlagos hozamszintjéhez viszonyítva. A régióban is növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 6,25%, Prága: 5,25%, Pozsony: 6,25%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát a fogyasztás hajtotta a korábban, mely az elmúlt években jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia és az azt követő magas inflációs időszak miatt. A tartós árszínvonal emelkedés csökkentette a lakossági fogyasztást 2023-ban, 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 is megváltoztak, továbbá erősödött az online kereskedelmi tér és az ún. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. Az infláció csökkenésével a reálberek emelkedése a fogyasztást támogathatja ezért a népszerű és jó kereskedelmi lokációval rendelkező kiskereskedelmi ingatlanok stabilak maradhatnak.

A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok emelkedtek 2023-ban: Budapesten 7,00 százalékos szintre nőtt, mely a régió fővárosai között a legmagasabb (Varsó: 6,55%, Prága: 5,50%, Pozsony: 5,75%).

### **Jövőbeni kilátások**

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. 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 szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia és energiaválság következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremtett az ingatlanszektornak. A 2022. második negyedévében elszabaduló energiaárak 2023-ban jelentősen csökkentek, ami jótékony hatást gyakorolhat valamennyi ingatlantípus iránti kereslet

növekedéséhez. A magasabb árszintek egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be, 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, melyet várhatóan a normalizálódó hozamkörnyezet támogatni fog.

## 2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2023-ban a geopolitikai helyzet és a folyamatosan növekvő infláció által meghatározott gazdaságban számtalan kihívással találta magát szembe.

Az Alapkezelő az általa kezelt forintos alapok kapcsán jelentős hozamemelkedést ért el, a piaci részesedés minimális csökkenése mellett.

Az Alapkezelő működése 2023-ban stabilan folytatódott, a szervezeti strukturális változtatásra nem került sor.

A pénzügyi adottságokat a forintban denominált alapok megfelelően ki tudták használni, az ingatlanpiac legnagyobb kihívásainak (üresedés, energiaárak növekedése) az intenzív bérlőkezeléssel, az ingatlanok energiahatékonyságának növelésével és a fogyasztás racionalizálásával az Alapkezelő megfelelt.

## X. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2023. évben kifizetett javadalmazás	823,637
Teljes összegből a rögzített javadalom	699,667
Teljes összegből a változó javadalom	123,970
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	245,381
Létszám	48

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

## **XI. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak**

### **1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak**

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

### **2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások**

Az Alap rendelkezésére álló 250 millió euró összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

### **3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek**

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

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

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, azonban 2023-ban emelkedett a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

## **XII. Tőkeáttétel**

Tőkeáttétel mértéke 2023.12.31-én: 99%-os (kötelezettség módszer szerint). A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

## **XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek**

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2023. évben nem alkalmazott.

## **XIV. Egyéb információk**

### **Fordulónap utáni események bemutatása**

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2023-as év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2023. 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 29.

**Kenéz Dóra**  
**Vezérigazgató**

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

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás**



**"A" MÉRLEG Eszközök  
(aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. eFt	2023.12.31. eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>380 176 961</b>	<b>349 482 562</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	777	1 602
3	1. Szellemi termékek	777	1 602
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	371 384 676	342 435 520
5	1. Ingatlanok	281 825 337	274 048 201
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	89 503 873	67 229 626
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 800	5 226
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	182 343	1 049 627
10	6. Beruházásokra adott előlegek	46 666	105 787
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-182 343	-2 947
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	<b>8 791 508</b>	<b>7 045 440</b>
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	6 525 867	6 525 867
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	-1 496 709	-3 269 949
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 762 350	3 789 522
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
<b>18</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>36 150 530</b>	<b>197 744 248</b>
19	I. KÉSZLETEK	4 160 210	13 239 982
20	1. Ingatlankészletek	4 243 832	10 457 329
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-83 622	2 782 653
22	II. KÖVETELÉSEK	4 807 567	10 056 623
23	1. Követelések	5 547 296	10 920 180
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-739 729	-863 557
25	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	6 178 524	123 044 780
28	1. Értékpapírok	6 512 972	120 689 209
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-334 448	2 355 571
30	a) kamatokból, osztalékokból	34 705	1 935 992
31	b) egyéb	-369 153	419 579
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	21 004 229	51 402 863
33	1. Pénzeszközök	21 004 229	51 402 863
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>35</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 097 297</b>	<b>595 860</b>
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 097 297	595 860
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>38</b>	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>8 516 511</b>	<b>10 953 539</b>
<b>39</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>426 941 299</b>	<b>558 776 209</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. eFt	2023.12.31. eFt
<b>40</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>395 034 481</b>	<b>531 997 372</b>
41	I. INDULÓ TŐKE	158 388 095	190 305 901
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	491 919 603	563 351 421
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-333 531 508	-373 045 520
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	<b>236 646 386</b>	<b>341 691 471</b>
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	133 049 118	186 839 490
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	95 923 264	80 048 493
47	3. Előző év(ek) eredménye	17 302 991	7 674 004
48	4. Tárgyévi eredmény	-9 628 987	67 129 484
<b>49</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>36 692</b>	<b>36 692</b>
<b>50</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>27 900 600</b>	<b>22 786 651</b>
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	13 149 858	7 567 380
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14 750 742	15 219 271
53	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉG ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
<b>54</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 969 526</b>	<b>3 955 494</b>
<b>55</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>426 941 299</b>	<b>558 776 209</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

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>2022.01.01.- 2022.12.31. eFt</b>	<b>2023.01.01.- 2023.12.31. eFt</b>
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	36 093 512	38 705 886
2	II. Egyéb bevételek	8 181 066	654 870
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	4 939 169	2 093 622
4	IV. Működési költségek	22 726 729	25 795 707
5	V. Egyéb ráfordítások	7 102 541	1 932 025
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	9 959 812	74 544 159
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 094 938	16 954 077
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>9</b>	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-9 628 987</b>	<b>67 129 484</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.