

# **OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA**

*Éves jelentés*

*2023. december 31.*



## Tartalomjegyzék

|  |    |
|--|----|
| Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása.....  | 2  |
| I. Vagyonkimutatás.....  | 6  |
| II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma .....  | 6  |
| III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....  | 6  |
| IV. A befektetési alap összetétele .....   | 7  |
| V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban.....   | 7  |
| VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....  | 8  |
| VII. Származékos ügyletek .....  | 8  |
| VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....   | 9  |
| IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás .....  | 10 |
| X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása | 10 |
| XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása .....   | 10 |
| XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése .....  | 11 |
| XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek .....   | 13 |
| XIV. Egyéb információk .....   | 13 |
| XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....   | 14 |
| XVI. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....   | 16 |

## **Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Az Alap neve:</b>                 | <b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>   |
| Az Alap típusa, fajtája:             | Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap |
| Az Alap üzleti éve:                  | megegyezik a naptári évvel   |
| <b>Az Alapkezelő neve:</b>           | <b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>  |
| Az Alapkezelő székhelye:             | 1026 Budapest, Riadó u. 1-3.   |
| Az Alapkezelő cégjegyzékszám:        | 01-10-044185   |
| <b>A Letétkezelő cégneve:</b>        | <b>OTP Bank Nyrt.</b>  |
| A Letétkezelő székhelye:             | 1051 Budapest, Nádor u. 16.  |
| A Letétkezelő cégjegyzékszám:        | 01-10-041585   |
| <b>Forgalmazó:</b>                   | <b>OTP Bank Nyrt.</b>  |
| Forgalmazó székhelye:                | 1051 Budapest, Nádor u. 16.  |
| Forgalmazó cégjegyzékszám:           | 01-10-041585   |
| Forgalmazó ügynöke:                  | OTP Bank Nyrt. fiókhálózata  |
| <b>Könyvvizsgáló cég neve:</b>       | <b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság</b>                            |
| Címe:                                | 1132 Budapest, Váci út 20.   |
| Bejegyzés helye:                     | Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság  |
| Bejegyzés száma:                     | 01-09-267553   |
| MKVK nyilvántartási szám:            | 001165   |
| A személyében felelős könyvvizsgáló: | Kónya Zsolt  |
| Regisztrációs szám:                  | 007383   |

Az Alap 2023. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1 471 ezer Ft.

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:**

Lajstromszám: 1111-672  
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-167/2016  
Felügyeleti határozat kelte: 2016.02.16.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólók és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód HU0000716378

**Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:** Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

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

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

**Kenéz Dóra**

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

**Garamvölgyi Erika**

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

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

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója  
PM nyilvántartási szám: 177289

## 1.A számviteli politika fő vonásai

### 1.1. Könyvvizelési és beszámoló kötelezettség

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2023. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2024. január 15.

### 1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

|                          | 2022.12.31        | Megoszlás (%)  | 2023.12.31       | Megoszlás (%)  |
|--------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| Átruházható értékpapírok | 10,055,153        | 95.11%         | 9,220,987        | 94.32%         |
| Banki egyenlegek         | 7,634             | 0.07%          | 285              | 0.00%          |
| Egyéb eszközök           | 532,767           | 5.04%          | 647,099          | 6.62%          |
| <b>Összes eszköz</b>     | <b>10,595,554</b> | <b>100.22%</b> | <b>9,868,370</b> | <b>100.94%</b> |
| Kötelezettségek          | 23,206            | 0.22%          | 91,659           | 0.94%          |
| <b>Nettó eszközérték</b> | <b>10,572,348</b> | <b>100.00%</b> | <b>9,776,712</b> | <b>100.00%</b> |

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 16-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 e Ft tőkével.

| 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   |
| 2016.02.16 | 215 000 000                  | 215 000 000                     | 0  | 215 000 000                             | 1.000000   |
| 2016.06.30 | 639 975 489                  | 641 224 118                     | 1 248 629                                | 645 663 902                             | 1.008888   |
| 2016.12.31 | 849 763 434                  | 1 061 908 897                   | 211 150 601                              | 854 041 855                             | 1.005035   |
| 2017.12.31 | 847 487 408                  | 190 277 385                     | 153 748 085                              | 914 136 470                             | 1.078643   |
| 2018.12.31 | 2 129 352 187                | 1 501 431 995                   | 259 964 343                              | 2 292 886 946                           | 1.076800   |
| 2019.12.31 | 1 862 874 785                | 358 021 863                     | 624 067 790                              | 2 106 889 858                           | 1.130988   |
| 2020.12.31 | 5 609 095 321                | 4 073 277 167                   | 304 010 037                              | 6 607 263 296                           | 1.177955   |
| 2021.12.31 | 14 438 782 014               | 9 838 122 546                   | 952 524 625                              | 17 599 975 323                          | 1.218938   |
| 2022.12.31 | 8 166 136 615                | 1 726 118 461                   | 8 039 888 081                            | 10 572 348 112                          | 1.294657   |
| 2023.12.31 | 6 570 721 437                | 437 687 875                     | 2 032 781 156                            | 9 776 711 501                           | 1.487921   |

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

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

|  |          |
|--|----------|
| Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.31-én, forint/db | 1.487921 |
|--|----------|

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



#### IV. A befektetési alap összetétele

| Megnevezés   | Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, % |            |          |
|--|--|------------|----------|
|  | 2022.12.31   | 2023.12.31 | változás |
| a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír     | 28,13%   | 13,21%     | -14,92%  |
| b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok | 2,57%  | 11,33%     | 8,76%    |
| c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok       | 0,00%  | 0,00%      | 0,00%    |
| d) egyéb átruházható értékpapírok                                | 64,41%   | 67,77%     | 3,36%    |
| e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                       | 0,00%  | 2,01%      | 2,01%    |

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok a nettó eszközértékhez viszonyítva (lásd Nettó eszközérték, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

#### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

*adatok ezer forintban*

|   | 2023.12.31      |
|---|-----------------|
| Befektetésből származó jövedelem  | 1 089 026       |
| Egyéb bevételek   | 1 548           |
| Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)                                | -29 895         |
| A Letétkezelőnek fizetett díjak   | -4 982          |
| Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankköltség, pénzügyi szervezetek különadója) | -305 010        |
| <b>Nettó jövedelem</b>  | <b>750 687</b>  |
| Felosztott és újra befektetett jövedelem  | 0               |
| Tőkeszámla változásai   | -2 187 757      |
| Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése                               | 699 980         |
| Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire                                   | 750 687         |
| <b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>                                   | <b>-737 092</b> |

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

|   | 2021.12.31     | 2022.12.31     | 2023.12.31    |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Nettó eszközérték (Ft-ban)                    | 17 599 975 323 | 10 572 348 112 | 9 776 711 501 |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 1.218938       | 1.294657       | 1.487921      |

| Időszak   | Időszaki hozam |
|---|----------------|
| 2016. üzleti év (2016.02.18.-2016.12.30.)<br><i>nem évesített</i> | 0,50%          |
| 2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)                         | 7,32%          |
| 2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)                         | -0,17%         |
| 2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)                         | 5,03%          |
| 2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)                         | 4,15%          |
| 2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)                         | 3,48%          |
| 2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)                         | 6,24%          |
| 2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)                         | 15,04%         |

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

| Irány           | Összeg    | Piaci ár   | Kötésár | Piaci érték eFt | Lejárat    |
|-----------------|-----------|------------|---------|-----------------|------------|
| EUR eladás      | 915,000   | 385.281787 | 399.18  | 12,717          | 2024.02.15 |
| EUR eladás      | 1,550,000 | 387.035506 | 398.25  | 17,382          | 2024.03.18 |
| EUR eladás      | 1,600,000 | 391.868123 | 401.55  | 15,491          | 2024.06.07 |
| EUR eladás      | 1,300,000 | 386.05167  | 397.55  | 14,948          | 2024.02.26 |
| EUR eladás      | 1,300,000 | 391.258019 | 402.75  | 14,940          | 2024.05.28 |
| <b>ÖSSZESEN</b> |           |            |         | <b>75 478</b>   |            |

*adatok ezer forintban*

| SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 2022.12.31    | 2023.12.31    |
|---|---------------|---------------|
| Határidős ügyletek értékelési különbözete   | 87 210        | 71 370        |
| <b>Összesen</b>                             | <b>87 210</b> | <b>71 370</b> |

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

### **1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások**

2023. évben nem volt az Alapkezelő működésében jelentős változás.

### **2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

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 ingatlanszektorban. 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.

## **IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

| <b>Megnevezés</b>  | <b>Összeg (e Ft)</b> |
|--|----------------------|
| 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.

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

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

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

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 3-as, közepesen alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

## **XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

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

## XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2022. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

| Értékpapír<br>megnevezése                   | NÉVÉRTÉK<br>ezer deviza | BESZERZÉSI<br>ÁR | KAMAT<br>HATÁS | DEVIZA<br>HATÁS | PIACI<br>HATÁS | adatok ezer forintban                |                   |
|---|-------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------------------------|-------------------|
|   |                         |                  |                |                 |                | ÉRTÉKELESI<br>KÜLÖNBÖZET<br>ÖSSZESEN | PIACI<br>ÉRTÉK    |
| Adventum MAGIS<br>befektetési jegy          | 300                     | 97 689           | 0              | 22 386          | 26 554         | 48 940                               | 146 629           |
| Adventum Satis<br>befektetési jegy          | 1 500                   | 525 999          | 0              | 74 266          | 47 087         | 121 354                              | 647 353           |
| EJBFN23/A                                   | 35 090                  | 35 229           | 580            | 0               | -3 557         | -2 977                               | 32 251            |
| FJ23NF01                                    | 30 940                  | 31 136           | 436            | 0               | -266           | 171                                  | 31 307            |
| FJ23NF02                                    | 220 000                 | 219 048          | 1 707          | 0               | -11 982        | -10 275                              | 208 773           |
| Marketprog Bond "I"<br>befjegy              | 34 286                  | 50 000           | 0              | 0               | 14 383         | 14 383                               | 64 383            |
| MFB 23 EUR                                  | 2 000                   | 779 313          | 41             | 5 017           | -480           | 4 577                                | 783 890           |
| MOLHB EUR 23                                | 2 150                   | 843 834          | 14 913         | 21 136          | -6 594         | 29 455                               | 873 290           |
| OTP IKON<br>Származtatott Alap I<br>sorozat | 150 000                 | 150 000          | 0              | 0               | 25 798         | 25 798                               | 175 798           |
| OTP<br>INGATLANALAP<br>BEFJEGY              | 1 550 000               | 3 580 381        | 0              | 0               | 276 986        | 276 986                              | 3 857 367         |
| OTP PRIME IA<br>BEFJEGY                     | 1 226 000               | 1 411 845        | 0              | 0               | 503 366        | 503 366                              | 1 915 211         |
| OTP 2025                                    | 1 000                   | 404 790          | 10 430         | -4 540          | -8 706         | -2 816                               | 401 974           |
| OTPHB 2 2875                                | 1 400                   | 539 811          | 6 893          | 44 354          | -73 344        | -22 097                              | 517 714           |
| PORR AG EQUITY                              | 4                       | 19 040           | 0              | 2 118           | -423           | 1 694                                | 20 734            |
| WINGHOLDING<br>2025/I                       | 900                     | 352 198          | 8 808          | -10 848         | -12 422        | -14 462                              | 337 736           |
| Wizz Air Holdings<br>PLC                    | 2                       | 37 474           | 0              | 2 025           | -22 283        | -20 258                              | 17 216            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                            | <b>3 255 572</b>        | <b>9 077 787</b> | <b>43 808</b>  | <b>155 914</b>  | <b>754 117</b> | <b>953 839</b>                       | <b>10 031 626</b> |

**2023. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:**

| <b>Értékpapír<br/>megnevezése</b>     | <b>NÉVÉRTÉK<br/>ezer deviza</b> | <b>BESZERZÉSI<br/>ÁR</b> | <b>KAMAT<br/>HATÁS</b> | <b>DEVIZA<br/>HATÁS</b> | <b>PIACI<br/>HATÁS</b> | <b>ÉRTÉKELÉSI<br/>KÜLÖNBÖZET<br/>ÖSSZESEN</b> | <b>PIACI<br/>ÉRTÉK</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|---|------------------------|
| Adventum MAGIS befektetési jegy       | 300                             | 97,689                   | 0                      | 17,145                  | 38,351                 | 55,496  | 153,185                |
| Adventum Satis befektetési jegy       | 1,000                           | 350,666                  | 0                      | 32,044                  | 30,310                 | 62,354  | 413,020                |
| Marketprog Bond "I" befjegy           | 34,286                          | 50,000                   | 0                      | 0                       | 25,345                 | 25,345  | 75,345                 |
| OTP IKON Származtatott Alap I sorozat | 150,000                         | 150,000                  | 0                      | 0                       | 56,009                 | 56,009  | 206,009                |
| OTP INGATLANALAP BEFJEGY              | 1,300,000                       | 3,006,807                | 0                      | 0                       | 625,666                | 625,666                                       | 3,632,473              |
| OTP PRIME IA BEFJEGY                  | 1,226,000                       | 1,411,845                | 0                      | 0                       | 753,719                | 753,719                                       | 2,165,563              |
| D240430                               | 200,000                         | 177,687                  | 18,280                 | 0                       | 0                      | 18,280  | 195,968                |
| MAEXIM 2024/6                         | 104,260                         | 105,508                  | 10,082                 | 0                       | 1,871                  | 11,953  | 117,462                |
| MAEXIM 2024/7                         | 145,000                         | 143,699                  | 9,610                  | 0                       | 4,436                  | 14,046  | 157,745                |
| MFB202604/1                           | 440,000                         | 365,197                  | 5,779                  | 0                       | 24,135                 | 29,914  | 395,111                |
| Nova KBM 2026 3NC2                    | 500                             | 185,015                  | 6,897                  | 6,375                   | 6,852                  | 20,124  | 205,139                |
| OTP 2025                              | 1,000                           | 404,790                  | 32,694                 | -22,010                 | 1,099                  | 11,783  | 416,573                |
| OTPHB 2 2875                          | 1,400                           | 539,811                  | 21,780                 | 18,857                  | -40,374                | 262   | 540,073                |
| MFBEU2409/1                           | 600                             | 232,947                  | 3,200                  | -4,113                  | 1,171                  | 258   | 233,204                |
| WINGHOLDING 2025/I                    | 900                             | 352,197                  | 27,392                 | -25,747                 | -1,555                 | 90  | 352,287                |
| PORR AG EQUITY                        | 4                               | 19,040                   | 0                      | 1,194                   | 1,180                  | 2,374   | 21,414                 |
| Wizz Air Holdings PLC                 | 2                               | 37,474                   | 0                      | 995                     | -19,004                | -18,009                                       | 19,465                 |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                      |                                 | <b>7,630,372</b>         | <b>135,714</b>         | <b>24,740</b>           | <b>1,509,211</b>       | <b>1,669,664</b>                              | <b>9,300,036</b>       |

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

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

### **XIV. Egyéb információk**

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

#### **Fordulónap utáni események bemutatása**

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2023-es 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.

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

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

## XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

*adatok ezer forintban*

| Megnevezés   | 2022.<br>december<br>31-ei<br>egyenleg | 2022. évi<br>eredmény<br>átvezetése | Értékelési<br>különbözlet<br>elszámolása | Visszaváltás/<br>kibocsátás | Tárgyévi<br>eredmény | 2023.<br>december<br>31-ei<br>egyenleg |
|--|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------|--|
| <b>E. Saját tőke</b>   | <b>10 577 367</b>                      | <b>0</b>                            | <b>699 979</b>                           | <b>-2 187 757</b>           | <b>750 687</b>       | <b>9 840 276</b>                       |
| <b>I. Indulótőke</b>   | <b>8 157 993</b>                       | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                 | <b>-1 596 514</b>           | <b>0</b>             | <b>6 561 479</b>                       |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                    | 18 691 002                             | 0                                   | 0  | 435 102                     | 0                    | 19 126 104                             |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)             | -10 533 009                            | 0                                   | 0  | -2 031 616                  | 0                    | -12 564 625                            |
| <b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>                        | <b>2 419 374</b>                       | <b>0</b>                            | <b>699 979</b>                           | <b>-591 243</b>             | <b>750 687</b>       | <b>3 278 797</b>                       |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 1 084 157                              | 0                                   | 0  | -591 243                    | 0                    | 492 914                                |
| 2. Értékelési különbözlet tartaléka                            | 1 041 056                              | 0                                   | 699 979                                  | 0                           | 0                    | 1 741 035                              |
| 3. Előző év(ek) eredménye                                      | 135 632                                | 158 529                             | 0  | 0                           | 0                    | 294 161                                |
| 4. Tárgyévi eredmény   | 158 529                                | -158 529                            | 0  |                             | 750 687              | 750 687                                |

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt

*adatok ezer forintban*

| Megnevezés                  | 2022.12.31       | 2023.12.31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Értékpapír                  | 953 846          | 1 669 666        |
| Pénzeszköz                  |                  |                  |
| Származékos ügyletek Ebből: | 87 210           | 71 370           |
| <i>Határidős ügylet</i>     | <i>87 210</i>    | <i>71 370</i>    |
| <b>Összesen</b>             | <b>1 041 056</b> | <b>1 741 036</b> |

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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



a/ Szállítókkal szembeni tartozások

*adatok ezer forintban*

| <b>Megnevezés</b>             | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alapkezelési díj              | 8 455             | 7 380             |
| Letétkezelői és értékelői díj | 1 409             | 1 230             |
| Számviteli szolgáltatás díja  | 191               | 209               |
| Könyvvizsgálati díj           | 0                 | 762               |
| <b>Összesen</b>               | <b>10 055</b>     | <b>9 581</b>      |

b/ Befektetőkkel szembeni tartozások

*adatok ezer forintban*

| <b>Megnevezés</b>                            | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség | 9 823             | 20 980            |
| <b>Összesen</b>                              | <b>9 823</b>      | <b>20 980</b>     |

c/Határidős ügyletekkel miatti kötelezettségek

*adatok ezer forintban*

| <b>Megnevezés</b>                       | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Határidős ügyletek miatti kötelezettség | 0                 | 58 440            |
| <b>Összesen</b>                         | <b>0</b>          | <b>58 440</b>     |

#### 4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

*adatok ezer forintban*

| <b>Megnevezés</b>                                       | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Könyvvizsgálati díj                                     | 623               | 396               |
| Felügyeleti díj   | 979               | 854               |
| Különadó  | 561               | 397               |
| Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás | 0                 | 562               |
| <b>Összesen</b>   | <b>2 163</b>      | <b>2 209</b>      |

## XVI. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

| Az Alap bevételei  | 2022.01.01-2022.12.31 |                                     | 2023.01.01-2023.12.31 |                                     |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
|  | Összes bevétel        | Ebből pénzügyileg realizált bevétel | Összes bevétel        | Ebből pénzügyileg realizált bevétel |
| <b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>                                      | <b>760 228</b>        | <b>760 228</b>                      | <b>1 089 026</b>      | <b>1 086 845</b>                    |
| Értékpapírok árfolyamnyeresége   | 469 986               | 469 986                             | 114 924               | 114 924                             |
| Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége | 28 568                | 28 568                              | 10 788                | 10 788                              |
| Bankbetétek kamata   | 32 743                | 32 743                              | 31 343                | 31 262                              |
| Határidős ügyletek árfolyamnyeresége   | 53 049                | 53 049                              | 640 226               | 640 226                             |
| Értékpapírok kamata  | 77 762                | 77 762                              | 95 365                | 95 365                              |
| Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele                                    | 19 699                | 19 699                              | 34 211                | 32 111                              |
| Deviza árfolyamnyereség  | 78 421                | 78 421                              | 162 169               | 162 169                             |
| <b>Egyéb bevételek összesen</b>  | <b>18 839</b>         | <b>18 839</b>                       | <b>1 548</b>          | <b>1 548</b>                        |
| Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék                        | 18 839                | 18 839                              | 1 548                 | 1 548                               |

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

| Az Alap ráfordításai                             | 2022.01.01-2022.12.31 |  | 2023.01.01-2023.12.31 |  |
|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
|  | Összes ráfordítás     | Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás | Összes ráfordítás     | Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>   | <b>556 125</b>        | <b>556 125</b>                         | <b>297 494</b>        | <b>296 933</b>                         |
| Értékpapírok árfolyamvesztesége                  | 282 436               | 282 436                                | 108 839               | 108 839                                |
| Határidős ügyletek árfolyamvesztesége            | 214 588               | 214 588                                | 73 757                | 73 757                                 |
| Deviza árfolyamveszteség                         | 59 101                | 59 101                                 | 110 851               | 110 851                                |
| Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása | 0                     | 0                                      | 4 047                 | 3 486                                  |
| <b>Egyéb ráfordítás</b>                          | <b>2 561</b>          | <b>2 000</b>                           | <b>1 693</b>          | <b>1 296</b>                           |
| Pénzügyi szervezetek különadója                  | 2 561                 | 2 000                                  | 1 693                 | 1 296                                  |
| <b>Működési költségek összesen</b>               | <b>61 852</b>         | <b>50 195</b>                          | <b>40 700</b>         | <b>29 869</b>                          |
| Alapkezelői díj                                  | 45 395                | 36 940                                 | 29 895                | 22 515                                 |
| Letétkezelői és Értékelői díj                    | 7 566                 | 6 157                                  | 4 982                 | 3 752                                  |
| Felügyeleti díj                                  | 5 315                 | 4 336                                  | 3 482                 | 2 628                                  |
| Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj           | 762                   | 571                                    | 838                   | 629                                    |
| Értékpapír ügyletek költsége                     | 557                   | 557                                    | 39                    | 39                                     |
| Bankbetétek negatív kamata                       | 772                   | 772                                    | 0                     | 0                                      |
| Bankköltség                                      | 199                   | 199                                    | 278                   | 278                                    |
| Egyéb  | 28                    | 28                                     | 28                    | 28                                     |
| Könyvvizsgálói díj                               | 1 258                 | 635                                    | 1 158                 | 0                                      |

### 3. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

### 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

| Mutató                       | Számítás módja                               | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|------------------------------|--|------------|------------|
| Tőkestruktúra (I.)           | Saját tőke/Források                          | 99,79%     | 99,08%     |
| Likviditás                   | Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek | 528,67     | 110,76     |
| Vagyonarányos jövedelmezőség | Eredmény/Saját tőke                          | 1,50%      | 7,63%      |

## 5. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Lajstromszáma:       | 1111-672                                 |
| Alapkezelő neve:     | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. |
| Letétkezelő neve:    | OTP Bank Nyrt.                           |
| NEÉ számítás típusa: | T-2 napi árfolyam adatok                 |
| Tárgynap (T):        | 2023. december 29.                       |
| Saját tőke:          | 9,776,711,501 Ft                         |
| Egy jegyre jutó NEÉ: | 1.487921 Ft/db                           |
| Darabszám:           | 6 570 721 437                            |
| Névérték:            | 1 Ft                                     |

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

|              |  |                  |                 | ÖSSZEG/ÉRTEK         | %             |
|--------------|--|------------------|-----------------|----------------------|---------------|
|              | <b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>   |                  |                 | <b>9,776,711,501</b> | <b>100.00</b> |
| <b>I.</b>    | <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>   |                  |                 | <b>91,658,993</b>    | <b>0.94</b>   |
| <b>I/1.</b>  | <b>Hitelállomány</b>   |                  |                 | <b>0</b>             | <b>0.00</b>   |
| <b>I/2.</b>  | <b>Egyéb kötelezettségek</b>                                     |                  |                 | <b>91,658,993</b>    | <b>0.94</b>   |
| I/2.1.       | Alapkezelői díj miatt  |                  |                 | 7,138,699            | 0.07          |
| I/2.2.       | Letétkezelői díj miatt   |                  |                 | 1,189,786            | 0.01          |
| I/2.3.       | Bizományosi díj miatt  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| I/2.4.       | Forgalm. ktg. miatt  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| I/2.5.       | Közzétételi ktg. miatt   |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| I/2.6.       | Reklám ktg. miatt  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| I/2.7.       | Költségként elszámolt egyéb tétel miatt                          |                  |                 | 2,881,173            | 0.03          |
| I/2.8.       | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség                        |                  |                 | 80,449,335           | 0.82          |
| <b>I/3.</b>  | <b>Céltartalékok</b>   |                  |                 | <b>0</b>             | <b>0.00</b>   |
| <b>I/4.</b>  | <b>Passzív időbeli elhatárolások</b>                             |                  |                 | <b>0</b>             | <b>0.00</b>   |
| <b>II.</b>   | <b>KÖVETELÉSEK</b>   |                  |                 | <b>9,868,370,494</b> | <b>100.94</b> |
| <b>II/1.</b> | <b>Folyószámla, készpénz</b>                                     |                  |                 | <b>284,703</b>       | <b>0.00</b>   |
| <b>II/2.</b> | <b>Egyéb követelés</b>   |                  |                 | <b>647,098,781</b>   | <b>6.62</b>   |
| II/2.1       | Származtatott ügylet   |                  |                 | 75,477,740           | 0.77          |
| II/2.2       | Befektetési jegy forgalmazás                                     |                  |                 | 4,600,214            | 0.05          |
| II/2.3       | Egyéb követelés  |                  |                 | 567,020,827          | 5.80          |
| <b>II/3</b>  | <b>Lekötött betétek</b>  |                  |                 | <b>0</b>             | <b>0.00</b>   |
| II/3.1.      | Max. 3 hó lekötésű   |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| II/3.2.      | 3 hónapnál hosszabb  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| <b>II/4</b>  | <b>Értékpapírok</b>  | <b>Devizanem</b> | <b>Névérték</b> | <b>9,220,987,010</b> | <b>94.32</b>  |
| II/4/1.      | <b>Állampapírok</b>  |                  |                 | <b>196,182,000</b>   | <b>2.01</b>   |
| II/4/1/1.    | Magyar Államkötvény  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| II/4/1/2.    | Kincstárjegy   |                  |                 | 196,182,000          | 2.01          |
|              | D240430  | HUF              | 200,000,000     | 196,182,000          | 2.01          |
| II/4/1/3.    | Egyéb jegybankképes értékpapír                                   |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| II/4/1/4.    | Külföldi állampapírok  |                  |                 | 0                    | 0.00          |
| II/4/2.      | <b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b> |                  |                 | <b>2,357,621,912</b> | <b>24.11</b>  |
| II/4/2/1.    | Tőzsdére bevezetett  |                  |                 | 2,357,621,912        | 24.11         |
|              | OTP 2025   | EUR              | 1,000,000       | 394,344,860          | 4.03          |
|              | OTPHB 2 2875   | EUR              | 1,400,000       | 521,951,682          | 5.34          |

|             |                                       |     |               |                      |              |
|-------------|---------------------------------------|-----|---------------|----------------------|--------------|
|             | WINGHOLDING 2025/1                    | HUF | 900,000       | 333,830,380          | 3.41         |
|             | MAEXIM 2024/6                         | HUF | 104,260,000   | 117,368,923          | 1.20         |
|             | MAEXIM 2024/7                         | HUF | 145,000,000   | 157,616,595          | 1.61         |
|             | MFB202604/1                           | HUF | 440,000,000   | 395,710,920          | 4.05         |
|             | MFBEU2409/1                           | EUR | 600,000       | 232,403,426          | 2.38         |
|             | Nova KBM 2026 3NC2                    | EUR | 500,000       | 204,395,126          | 2.09         |
| II/4/2/2.   | Külföldi kötvények                    |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/2/3.   | Tőzsdén kívüli                        |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/3.     | <b>Részvények</b>                     |     |               | <b>41,227,158</b>    | <b>0.42</b>  |
| II/4/3/1.   | Tőzsdére bevezetett                   |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/3/2.   | Külföldi részvények                   |     |               | 41,227,158           | 0.42         |
|             | PORR AG EQUITY                        | EUR | 4,405         | 21,798,217           | 0.22         |
|             | Wizz Air Holdings PLC                 | GBP | 2,000         | 19,428,941           | 0.20         |
| II/4/3/3.   | Tőzsdén kívüli                        |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/4.     | <b>Jelzáloglevelek</b>                |     |               | <b>0</b>             | <b>0.00</b>  |
| II/4/4/1.   | Tőzsdére bevezetett                   |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/4/2.   | Tőzsdén kívüli                        |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/5.     | <b>Befektetési jegyek</b>             |     |               | <b>6,625,955,940</b> | <b>67.77</b> |
| II/4/5/1.   | Tőzsdére bevezetett                   |     |               | 0                    | 0.00         |
| II/4/5/2.   | Tőzsdén kívüli                        |     |               | 6,625,955,940        | 67.77        |
|             | Adventum MAGIS befektetési jegy       | HUF | 300,000       | 136,992,949          | 1.40         |
|             | Adventum Satis befektetési jegy       | HUF | 1,000,000     | 412,000,616          | 4.21         |
|             | Marketprog Bond "I" befjegy           | HUF | 34,285,863    | 75,249,001           | 0.77         |
|             | OTP IKON Származtatott Alap I sorozat | HUF | 150,000,000   | 205,526,250          | 2.10         |
|             | OTP INGATLANALAP BEFJEGY              | HUF | 1,300,000,000 | 3,629,447,900        | 37.12        |
|             | OTP PRIME IA BEFJEGY                  | HUF | 1,226,000,000 | 2,166,739,224        | 22.16        |
| II/4/6.     | Kárpótlási jegy                       |     |               | 0                    | 0.00         |
| <b>II/5</b> | <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>    |     |               | <b>0</b>             | <b>0.00</b>  |

## **6. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata**

A 2023. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2023.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2023. december 29-én készül a 2023. december 28-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2023. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2023. április 29.

---

**Kenéz Dóra**  
Vezérigazgató

---

**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

| Sor-szám | A tétel megnevezése   | 2022.12.31<br>ezer Ft | 2023.12.31<br>ezer Ft |
|----------|---|-----------------------|-----------------------|
| 1.       | <b>A. Befektetett eszközök</b>  | <b>0</b>              | <b>-</b>              |
| 2.       | <b>I. Értékpapírok</b>  | <b>0</b>              | <b>-</b>              |
| 3.       | 1. Értékpapírok   | 0                     | -                     |
| 4.       | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                                | 0                     | -                     |
| 5.       | a) kamatokból, osztalékokból  | 0                     | -                     |
| 6.       | b) egyéb  | 0                     | -                     |
| 7.       | <b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                              | <b>0</b>              | <b>-</b>              |
| 8.       | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek  | 0                     | -                     |
| 9.       | <b>B. Forgóeszközök</b>   | <b>10 508 870</b>     | <b>9 857 935</b>      |
| 10.      | <b>I. Követelések</b>   | <b>219 001</b>        | <b>218 521</b>        |
| 11.      | 1. Követelések  | 219 001               | 218 521               |
| 12.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                                      | 0                     | -                     |
| 13.      | 3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                     | -                     |
| 14.      | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                           | 0                     | -                     |
| 15.      | <b>II. Értékpapírok</b>   | <b>10 031 626</b>     | <b>9 300 035</b>      |
| 16.      | 1. Értékpapírok   | 9 077 780             | 7 630 370             |
| 17.      | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                                | 953 846               | 1 669 665             |
| 18.      | a) kamatokból, osztalékokból  | 43 808                | 135 714               |
| 19.      | b) egyéb  | 910 038               | 1 533 951             |
| 20.      | <b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>  | <b>258 243</b>        | <b>339 379</b>        |
| 21.      | 1. Pénzeszközök   | 258 243               | 339 379               |
| 22.      | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                         | 0                     | -                     |
| 23.      | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                 | <b>3 328</b>          | <b>2 181</b>          |
| 24.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások  | 3 328                 | 2 181                 |
| 25.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                      | 0                     | -                     |
| 26.      | <b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>                 | <b>87 210</b>         | <b>71 370</b>         |
| 27.      | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>  | <b>10 599 408</b>     | <b>9 931 486</b>      |

Budapest, 2023. április 29.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

| <b>Sor-<br/>szám</b> | <b>A tétel megnevezése</b>   | <b>2022.12.31<br/>ezer Ft</b> | <b>2023.12.31<br/>ezer Ft</b> |
|----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 28.                  | <b>E. Saját tőke</b>   | <b>10 577 367</b>             | <b>9 840 276</b>              |
| 29.                  | <b>I. Indulótőke</b>   | 8 157 993                     | 6 561 479                     |
| 30.                  | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                            | 18 691 002                    | 19 126 104                    |
| 31.                  | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                     | -10 533 009                   | -12 564 625                   |
| 32.                  | <b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>                                | 2 419 374                     | 3 278 797                     |
| 33.                  | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete         | 1 084 157                     | 492 914                       |
| 34.                  | 2. Értékelési különbözet tartaléka                                     | 1 041 056                     | 1 741 035                     |
| 35.                  | 3. Előző év(ek) eredménye  | 135 632                       | 294 161                       |
| 36.                  | 4. Tárgyévi eredmény   | 158 529                       | 750 687                       |
| 37.                  | <b>F. Céltartalékok</b>  | 0                             | -                             |
| 38.                  | <b>G. Kötelezettségek</b>  | <b>19 878</b>                 | <b>89 001</b>                 |
| 39.                  | I. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                     | 0                             | 0                             |
| 40.                  | II. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 19 878                        | 89 001                        |
| 41.                  | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0                             | -                             |
| 42.                  | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                | <b>2 163</b>                  | <b>2 209</b>                  |
| 43.                  | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>   | <b>10 599 408</b>             | <b>9 931 486</b>              |

Budapest, 2023. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.



## EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                 | 2022.01.01-<br>2022.12.31.<br>ezer Ft | 2023.01.01-<br>2023.12.31.<br>ezer Ft |
|--------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.           | I. Pénzügyi műveletek bevételei     | 760 228                               | 1 089 026                             |
| 2.           | II. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 556 125                               | 297 494                               |
| 3.           | III. Egyéb bevételek                | 18 839                                | 1 548                                 |
| 4.           | IV. Működési költségek              | 61 852                                | 40 700                                |
| 5.           | V. Egyéb ráfordítások               | 2 561                                 | 1 693                                 |
| 6.           | VI. Fizetett, fizetendő hozamok     | 0                                     | -                                     |
| 7.           | <b>VII. Tárgyévi eredmény</b>       | <b>158 529</b>                        | <b>750 687</b>                        |

Budapest, 2023. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

## 1. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

|             |  | 2022.12.31-ével<br>zárult év | 2023.12.31-ével<br>zárult év |
|-------------|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>I.</b>   | <b>Szokásos tevékenységből származó<br/>pénzeszköz-változás</b>    | <b>-248 265</b>              | <b>726 118</b>               |
| 1.          | Tárgyévi eredmény  | 78 671                       | 655 322                      |
| 2.          | Elszámolt amortizáció  | 0                            | 0                            |
| 3.          | Elszámolt értékvesztés és visszairás                               | 0                            | 0                            |
| 4.          | Elszámolt értékelési különbözet                                    | 406 629                      | 715 819                      |
| 5.          | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete                     | 0                            | 0                            |
| 6.          | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye                    | 0                            | 0                            |
| 7.          | Értékpapír befektetések értékesítésének,<br>beváltásának eredménye | -83 440                      | 13 589                       |
| 8.          | Befektetett eszközök állományváltozása                             | 0                            | 0                            |
| 9.          | Forgóeszközök változása  | -542 190                     | -728 928                     |
| 10.         | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása                   | -103 592                     | 69 123                       |
| 11.         | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása                  | 0                            | 0                            |
| 12.         | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása                      | -3 328                       | 1 147                        |
| 13.         | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása                    | -1 015                       | 46                           |
| <b>II.</b>  | <b>Befektetési tevékenységből származó<br/>pénzeszköz-változás</b> | <b>-3 773 915</b>            | <b>1 542 775</b>             |
| 14.         | Ingatlanok beszerzése  | 0                            | 0                            |
| 15.         | Ingatlanok eladása   | 0                            | 0                            |
| 16.         | Befolyt bérleti díjak  | 0                            | 0                            |
| 17.         | Értékpapírok beszerzése  | -3 517 488                   | -1 210 053                   |
| 18.         | Értékpapírok eladása, beváltás                                     | 7 211 545                    | 2 657 463                    |
| 19.         | Kapott hozamok   | 79 858                       | 95 365                       |
| <b>III.</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>          | <b>-7 734 688</b>            | <b>-2 187 757</b>            |
| 20.         | Befektetési jegy kibocsátás  | -6 284 887                   | -1 596 514                   |
| 21.         | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport                    | 0                            | 0                            |
| 22.         | Befektetési jegy visszavásárlása                                   | -1 449 801                   | -591 243                     |
| 23.         | Befektetési jegyek után fizetett hozamok                           | 0                            | 0                            |
| 24.         | Hitel, illetve kölcsön felvétele                                   | 0                            | 0                            |
| 25.         | Hitel, illetve kölcsön törlesztése                                 | 0                            | 0                            |
| 26.         | Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat                         | 0                            | 0                            |
| <b>IV.</b>  | <b>Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>                     | <b>-4 209 038</b>            | <b>81 136</b>                |
|             | Pénzeszközök nyitó   | 4 467 281                    | 258 243                      |
|             | Pénzeszközök záró  | 258 243                      | 339 379                      |
|             | Pénzeszközök állományváltozása                                     | -4 209 038                   | 81 136                       |