

**OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2022.01.01.-2022.12.31.**

**ÉVES JELENTÉS**

2023. április 27.

## Tartalom

I.	Általános adatok .....	3
II.	Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján .....	4
III.	Eszközök összetétele.....	4
3.1.	Határidős ügyletek .....	5
3.2.	Értékpapírok.....	6
3.3.	Ingatlan adatok.....	7
a)	Ingatlanok egyedi jellemzői.....	7
b)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2022.12.31.....	8
c)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2022.12.31.....	8
IV.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása.....	9
V.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása 9 A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2022.12.30.) eszközérték számítását 2022.12.29-én készítettük, 2022.12.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján. ....	10
VI.	Az Alap hozamának alakulása .....	10
VII.	Bevételek, díjak, költségadatok alakulása .....	11
1)	Bevételek/költségek alakulása .....	11
2)	Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése.....	11
a)	Értékesítés nettó árbevételeinek alakulása.....	11
b)	Egyéb bevételek alakulása .....	12
c)	Működési költségek alakulása .....	12
d)	Egyéb ráfordítások alakulása .....	13
e)	Pénzügyi műveletek eredménye .....	13
VIII.	Származtatott ügyletek.....	14
IX.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások .....	14
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők .....	14
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	16
X.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	17
XI.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak .....	17
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak .....	17
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások .....	17
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek .....	17
XII.	Tőkeáttétel .....	18
XIII.	Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	18
XIV.	Egyéb információk.....	18
	Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás .....	19

## **I. Általános adatok**

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

<b>Alapkezelő:</b>	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em.)
<b>Letétkezelő:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
<b>Ingatlanértékelők:</b>	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) CBRE Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) Grant Thornton Valuation Kft. (1134 Budapest, Dévai utca 26-28.)
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 20.)
<b>MKVK nyilvántartási száma</b>	001165
<b>Bejegyzett könyvvizsgáló</b>	Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
<b>MKVK nyilvántartási száma</b>	005313

### **Az Alap képviselőjére 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 (1212 Budapest, Kassai utca 41.), 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 beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/kötelezettségek szerepeltethetők.

### Vagyonkimutatás

Megnevezés	2021.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2022.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	-	0,00%	-	0,00%
Ingatlanok	93 525 714	159,80%	81 949 956	148,34%
Banki egyenlegek	3 099 725	5,30%	13 040 911	23,61%
Egyéb eszközök	8 033 461	13,73%	6 809 284	12,33%
<b>Összes eszköz</b>	<b>104 658 900</b>	<b>178,82%</b>	<b>101 800 151</b>	<b>184,28%</b>
Kötelezettségek	46 132 251	78,82%	46 556 862	84,28%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>58 526 649</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 243 289</b>	<b>100,00%</b>

## III. Eszközök összetétele

### 2021. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>46 132 251</b>	<b>78,82</b>
		-
<b>I/1. Hitelállomány</b>	<b>37 495 403</b>	<b>64,07</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	<b>7 077 609</b>	<b>12,09</b>
alapkezelői díj	83 006	0,14
letétkezelői, értékelői díj	6 295	0,01
ingatlanszakértői díj	4 253	0,01
közvetíteli ktg. miatt		-
kölségként elsz. egyéb tétel	176 360	0,30
egyéb-nem költség alapú köt.	6 807 695	11,63
	-	-
<b>I/3.Céltartalékok</b>	-	-
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 559 239</b>	<b>2,66</b>
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>104 658 900</b>	<b>178,82</b>
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>3 099 725</b>	<b>5,30</b>
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>8 032 920</b>	<b>13,73</b>

<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	-	-
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	-	-
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</b>	-	-
<b>II/4. Értékpapírok</b>	-	-
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>	<b>93 525 714</b>	<b>159,80</b>
II/5/1. Ingatlanok	93 525 714	159,80
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
<b>II/6 Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>541</b>	<b>0,00</b>

## **2022. december 31.**

		<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>55 243 288 909</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>46 556 862 567</b>	<b>84,28</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>	<b>40 283 535 021</b>	<b>72,92</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>4 777 946 582</b>	<b>8,65</b>
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	84 723 207	0,15
I/2.2.	<i>Lejétkelői díj miatt</i>	6 349 603	0,01
I/2.3.	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	4 205 649	0,01
I/2.4.	<i>közzétételi ktg. miatt</i>	0	0,00
I/2.5.	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	679 314 647	1,23
I/2.6.	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	4 003 353 476	7,25
<b>I/2.7.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.8.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 495 380 964</b>	<b>2,71</b>
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>101 800 151 476</b>	<b>184,28</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>	<b>13 040 910 813</b>	<b>23,61</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>	<b>6 807 826 909</b>	<b>12,32</b>
<b>II/3.</b>	<b>Lekötött bankbetétek</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
<b>II/4.</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II/5.</b>	<b>Ingatlanok, berendezések</b>	<b>81 949 956 250</b>	<b>148,34</b>
II/5.1.	Ingatlanok	81 949 956 250	148,34
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
<b>II/6.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 457 504</b>	<b>0,00</b>

### **3.1. Határidős ügyletek**

<b>DEVIZA / POZÍCIÓ</b>	<b>KÖTÉSI ÉRTÉK</b>	<b>PIACI ÁR</b>	<b>KÖTÉSI ÁR</b>	<b>POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)</b>	<b>LEJÁRAT</b>
EURO					
ELADÁSI	7 500 000	405,226119	436,970000	238 079	2023.01.11
ELADÁSI	4 500 000	404,351058	420,200000	71 320	2023.01.06
ELADÁSI	4 500 000	406,625260	412,040000	24 366	2023.01.19
ELADÁSI	9 000 000	411,126927	427,018400	143 023	2023.02.16
ELADÁSI	2 000 000	406,275585	440,389300	68 227	2023.01.17

ELADÁSI	7 500 000	407,127186	427,599850	153 545	2023.01.23
ELADÁSI	7 500 000	423,440726	426,278200	21 281	2023.05.10
ELADÁSI	26 000 000	411,293364	414,009350	70 616	2023.02.17
ELADÁSI	1 200 000	404,876150	439,570000	41 633	2023.01.09
ELADÁSI	4 500 000	407,794513	426,150000	82 600	2023.01.27
ELADÁSI	7 500 000	423,286732	425,430000	16 075	2023.05.09
ELADÁSI	3 000 000	408,794976	421,380000	37 755	2023.02.02
ELADÁSI	7 500 000	422,670564	406,450000	-121 654	2023.05.05
ELADÁSI	7 500 000	404,876150	418,950000	105 554	2023.01.09
ELADÁSI	10 000 000	405,576015	419,300000	137 240	2023.01.13
ELADÁSI	5 000 000	406,275585	443,670000	186 972	2023.01.17
ELADÁSI	5 000 000	417,885073	431,080000	65 975	2023.04.04
ELADÁSI	15 000 000	408,294824	406,300000	-29 922	2023.01.30
				<b>1 312 684</b>	

### Kamatswap ügyletek:

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK Eft	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	662 432	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	781 440	2028.03.31
			<b>1 443 872</b>	

### 3.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
<b>II/4. Értékpapírok</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0,00	0,00	<b>0,00</b>
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00	0,00	<b>0,00</b>
d) Egyéb átruházható értékpapírok	0,00	0,00	<b>0,00</b>
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	0,00	<b>0,00</b>

### 3.3. Ingtatlan adatok

#### a) Ingtatlanok egyedi jellemzői

2021.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használat -bavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfolió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							93 525 714 000	159,80
II/5/1. Ingatlanok							93 525 714 000	159,80
IRODA	1133 Budapest Fővény utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,073	14,416	2019	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C6	36213/0/A	13,259	11,578	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						93 525 714 000	159,80

2022.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használat -bavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfolió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							81 949 956 250	148,34
II/5/1. Ingatlanok							81 949 956 250	148,34
IRODA	1133 Budapest Fővény utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,073	14,416	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						81 949 956 250	148,34

**b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2022.12.31.**

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Éves bérleti díj (EFt)	5 898 952	5 898 952
Éves bérleti díjból DEVIZA alapú (EFt)	5 737 051	5 737 051
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (EFt)	93 566 206 800	93 566 206 800
Időszak végi záró nettó eszközérték (EFt)	81 949 956 250	81 949 956 250
Ingtalan-jövedelmezőség %	7,45	7,45
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	98 877	98 877
Fajlagos ingatlanértékek	1 303 732	1 303 732
Értéknövelő beruházások (EFt)	221 284	221 284
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	8,89	8,89
Bérbeadottság %	98,25%	98,25%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	11,09 év	

**c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2022.12.31.**

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingtalanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2021.12.31	159.80%
	2021.12.31	148.34%
Bérlők száma	2022.01.01-2022.12.31 alatt bevételt termelt	23
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+ üzemeltetési költség	969%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	11,09 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	72,92%



#### IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Befektetésből származó jövedelem	5 275 685	9 484 434
Egyéb bevétel	187 794	235 329
Kezelési költségek	-1 153 028	-1 709 415
Letétkezelő díjai	-63 189	-77 844
Egyéb díjak és adók	-900 510	-1 405 368
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>3 346 752</b>	<b>6 527 136</b>
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0	0
Tőkeszámla változásai	-230 209	-12 095 545
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	5 763 727	9 732 336
Egyéb változás	-1 536 052	-1 163 503
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>3 997 466</b>	<b>-3 526 712</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
2017.01.20	1 266 870 490	1 266 870 490	0	1 266 870 490	1
2017.12.31	29 933 061 778	46 451 450 591	16 426 493 556	31 488 303 420	1.051957
2018.12.31	52 619 797 798	22 643 720 502	18 947 506	58 093 803 191	1.104029
2019.12.31	39 128 749 859	8 331 051 059	7 397 246 442	46 485 101 400	1.188004
2020.12.31	42 997 897 617	5 387 544 434	769 905 578	54 589 766 508	1.269592
2021.12.31	42 802 878 946	0	195 018 671	58 526 648 784	1.367353
2022.12.31	35 363 355 187	1 412 349 429	9 201 153 952	55 243 288 909	1.562162

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

##### 2. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.31-én, EUR/db	1.562162
---	----------

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

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Nettó eszközérték	54 589 766 508	58 526 648 784	55 243 288 909
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.269592	1.367353	1.562162

### VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) nem évesített adat	5,20%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	4,95%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	7,61%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	6,87%
2021. üzleti év (2021.12.31-2021.12.31)	7,70%
2022. üzleti év (2022.12.31-2022.12.31)	14,35%

## VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

### 1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2021.12.31	2022.12.31
<b>Ingtalanértékesítések nyeresége: (Ingtalanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)</b>	<b>0</b>	<b>3 314 443</b>
<b>Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás</b>	0	16 953 509
<b>Corvin 6 irodaház értékesítése miatti bevétel</b>	0	20 267 952
Fedezeti ügyletek vesztesége	501 417	5 035 121
Fedezeti ügyletek nyeresége	319 706	403 715
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	86	-
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	187 793	234 250
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	-	-
Ingtalanüzemeltetési költségek	413 072	598 253
Ingtalan-közmű költségek	672 120	1 448 458
Ingtalan-karbantartási költségek	164 275	22 711
Ingtalanbiztosítási költségek	33 196	12 943
Ingtalanadók	230 020	200 928
Ingtalan-értékbecslési költségek	29 741	19 838
Ingtalanügynöki jutalékok	-	-
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	89 785	190 578
Jogi költségek	4 209	0
Bankköltség	60 297	61 673
Kamatráfordítás	769 302	1 044 324

### 2) Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése

#### a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	5 270 916	5 898 952
Áthárított bevétel	1 802 302	2 386 838
<b>Összesen</b>	<b>7 073 218</b>	<b>8 285 790</b>

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése	-	20 267 952
Kártérítések	187 793	234 250
Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék		1 076
Egyéb bevételek	1	3
<b>Összesen</b>	<b>187 794</b>	<b>20 503 281</b>

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>2 823 660</b>	<b>4 262 747</b>
<b>Működési költségek részletezése:</b>		
Alapkezelői díj	1 153 028	1 709 416
Ingatlan-közmű költségek	672 120	1 448 458
Ingatlanüzemeltetési költségek	413 072	598 253
Ingatlan-karbantartási költségek	164 275	22 711
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	89 785	190 578
Értécsökkenési leírás	75 059	74 403
Letétkezelői díj	63 189	77 844
Bankköltség	60 297	61 673
Egyéb	42 819	21 716
Ingatlanbiztosítási költségek	33 196	12 943
Ingatlan-értékbecslési költségek	29 741	19 838
Eljárási/Felügyeleti díjak	19 955	21 759
Jogi költségek	4 209	-
Könyvvizsgálat	2 000	2 200
Posta/Telefon	915	955

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

Az Alap 2022. éves könyvvizsgálatának díja 2.200 EFt +ÁFA.

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás	-	16 953 509
Építményadó és telekadó	230 020	200 928
Különadó	28 298	30 396
Értékvesztés	-	7 524
Káresemények miatti kifizetések	769	64
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	86	-
Egyéb	3	3
<b>Összesen</b>	<b>259 176</b>	<b>17 192 424</b>

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>511 001</b>	<b>1 880 003</b>
Betétkamat	4 769	240 756
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	186 526	1 205 249
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	319 706	403 715
Kamatswap ügyletek kamatbevétele		30 283
Egyéb kamatbevételek	-	-
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>6 225 229</b>	<b>10 377 406</b>
Hitelek után fizetett kamat	769 302	1 044 324
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	642 177	5 127 515
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	4 812 561	4 182 555
Egyéb kamatráfordítások	1 189	23 012
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>- 5 714 228</b>	<b>- 8 497 403</b>

## **VIII. Származtatott ügyletek**

2022-ben az Alapnak határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál. A nyitott ügyleteket a III.3.1-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 a COVID-19 világméretű hatása hatására mérséklődött az irodapiacra, mely negatív tendencia már 2021-ben megfordulni látszott. A 2022-ben mért 391 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 15 százalékos növekedést jelent a járvány sújtotta 2020-hoz képest. A kínálati oldalon jelentős új budapesti irodaállomány (290 ezer négyzetméter) jelent meg az év során, továbbá 210 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható 2023-ban.

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

Az orosz-ukrán háború és a robbanásszerűen megnövekedett gáz és áramdíjak átgondolásra készítették a keresleti oldalt, amely a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával és tovább erősítette a "home office" intézményét. A megnövekedett üzemeltetési költségek a legtöbb ingatlanulajdonost 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 5,50 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,00%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%). Az alap szempontjából

továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2022-ben tovább nőtt a bérlői kereslet mintegy 680 ezer négyzetméterrel ezen a részpiacra, mely a 2021-es rekord évhez képest is 7 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 333 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely csupán 3 százalékkal kevesebb a 2021-es rekord nagyságú új kínálattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2022. év végén 3,8 százalékon állt, ami 0,6 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2022-ben, ami megegyezik az előző év átlagos hozamszintjével. A régióban növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 5,20%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%).

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

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

### **Jövőbeni kilátások**

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-et követő 7,1 százalékos növekedés után 2022-ben 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró

inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, mely a vártnál tovább maradt fenn az orosz-ukrán háború gazdasági következményei miatt. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából. Az Európai Központi Bank és az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed várhatóan tovább folytatja a kamatemelési ciklusát 2023 első felében is.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A 2022 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti keresletre. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra 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.

## **2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2022-ben 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 2022-ben az új management felállítása mellett stabilan folytatódott, a szervezeti struktúra minimális változtatása mellett. A pénzügyi adottságokat a forintban denominált alapok megfelelően ki tudták használni, az ingatlanpiac legnagyobb kihívásainak (üresedés, energiaárak növekedése) a intenzív bérlőkezeléssel, az ingatlanok energiahatékonyságának növelésével, és a fogyasztás racionalizálásával az Alapkezelő megfelelt.



## X. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

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

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

## 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 adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

### 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. 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. A 2022. december hónapban biztosított többlet jutalékmentes időszakra az Alap a likviditás növelésével készült fel.

## **XII. Tőkeáttétel**

Tőkeáttétel mértéke 2022.12.31-én: 72,92%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

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

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

## **XIV. Egyéb információk**

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

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

A 2022. március elején tapasztalt jelentős EUR/HUF árfolyam elmozdulás miatt megnövekedett likviditás szükséglet kezelésére a rendelkezésre álló hitelkeretből lehívásra került 24.546.000 EUR összeg.

Budapest, 2023. április 27.

**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	2021.12.31 eFt	2022.12.31 eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>93 397 485</b>	<b>81 405 979</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	93 397 485	81 405 979
5	1. Ingatlanok	79 420 635	62 619 837
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	13 965 885	18 781 007
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	7 015	5 135
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	3 950	0
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	0
<b>12</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>6 001 699</b>	<b>15 498 328</b>
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	3 385 390	2 540 269
17	1. Követelések	3 385 390	2 547 793
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	-7 524
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
20	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
21	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
22	1. Értékpapírok	0	0
23	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
24	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
25	b) egyéb	0	0
26	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 616 309	12 965 583
27	1. Pénzeszközök	2 616 309	12 965 583
28	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>29</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>111 398</b>	<b>397 174</b>
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	111 398	397 174
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>32</b>	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-1 697 589</b>	<b>3 219 625</b>
<b>33</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>97 812 993</b>	<b>100 528 630</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 eFt	2022.12.31 eFt
<b>34</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>58 298 815</b>	<b>54 772 103</b>
35	I. INDULÓ TŐKE	42 802 879	35 196 900
36	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	84 433 222
37	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-40 217 993	-49 236 322
<b>38</b>	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>15 495 936</b>	<b>19 575 203</b>
39	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	843 590	-3 645 976
40	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	0	0
41	3. Értékelési különbözet tartaléka	12 268 296	22 000 632
42	4. Előző év(ek) eredménye	3 920 102	2 384 050
43	5. Tárgyévi eredmény	-1 536 052	-1 163 503
<b>44</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>45</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>37 776 685</b>	<b>44 005 021</b>
46	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	34 221 764	28 834 883
47	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 554 921	15 170 138
48	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
<b>49</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 737 493</b>	<b>1 751 506</b>
<b>50</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>97 812 993</b>	<b>100 528 630</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	7 073 218	8 285 790
2	II. Egyéb bevételek	187 794	20 503 281
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2 823 660	4 262 747
5	V. Egyéb ráfordítások	259 176	17 192 424
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	511 001	1 880 003
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 225 229	10 377 406
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-1 536 052</b>	<b>-1 163 503</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zrt.