

# **OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2022.01.01. - 2022.12.31.**

## **ÉVES JELENTÉS**

2023. április 27.

## **I. Általános adatok**

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

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

### **Az Alap képviseletére jogosult személyek:**

#### **Kenéz Dóra**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

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

#### **Garamvölgyi Erika**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

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

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

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

PM nyilvántartási szám:177289

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

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

### Vagyonkimutatás

| Megnevezés               | 2021.12.31 (e Ft)  | Megoszlás (%)  | 2022.12.31 (e Ft)  | Megoszlás (%)  |
|--------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Átruházható értékpapírok | 17 208 588         | 4,29%          | 11 282 310         | 2,85%          |
| Ingatlanok               | 341 533 881        | 85,17%         | 377 753 205        | 95,49%         |
| Banki egyenlegek         | 36 344 931         | 9,06%          | 12 255 048         | 3,10%          |
| Egyéb eszközök           | 108 247 627        | 26,99%         | 24 282 233         | 6,14%          |
| <b>Összes eszköz</b>     | <b>503 335 027</b> | <b>125,52%</b> | <b>425 572 796</b> | <b>107,58%</b> |
| Kötelezettségek          | 102 336 995        | 25,52%         | 29 972 323         | 7,58%          |
| <b>Nettó eszközérték</b> | <b>400 998 032</b> | <b>100,00%</b> | <b>395 600 474</b> | <b>100,00%</b> |

### 1. Eszközök összetétele

2021. december 31.

| MEGNEVEZÉS                                  | E Ft               | PORTFOLIÓ %   |
|---|--------------------|---------------|
| <b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>                  | <b>102 336 995</b> | <b>25,52</b>  |
| I/1. Hitelállomány                          | 0                  | -             |
| I/2. Egyéb kötelezettségek                  | 99 549 387         | 24,83         |
| <i>alapkezelői díj</i>                      | 633 893            | 0,16          |
| <i>letétkezelői, értékelői díj</i>          | 42 478             | 0,01          |
| <i>ingatlanszakértői díj</i>                | 30 322             | 0,01          |
| <i>költségként elsz. egyéb tétel</i>        | 74 553             | 0,02          |
| <i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>         | 98 768 141         | 24,63         |
| I/3. Céltartalékok                          | 0                  | -             |
| I/4. Passzív időbeli elhatárolások          | 2 787 608          | 0,70          |
| <b>II. ESZKÖZÖK:</b>                        | <b>503 335 027</b> | <b>125,52</b> |
| II/1. Folyószámla, készpénz                 | 36 344 931         | 9,06          |
| II/2. Egyéb követelés                       | 108 244 799        | 26,99         |
| II/3. Lekötött bankbetétek                  | 0                  | -             |
| <i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>           | 0                  | -             |
| <i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i> | 0                  | -             |
| II/4. Értékpapírok                          | 17 208 588         | 4,29          |
| II/5. Ingatlanok, berendezések              | 341 533 881        | 85,17         |

|                                      |             |       |
|--------------------------------------|-------------|-------|
| II/5/1. Ingatlanok                   | 328 183 881 | 81,84 |
| II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok | 13 350 000  | 3,33  |
| II/6 Aktív időbeli elhatárolások     | 2 828       | 0,00  |

## 2022. december 31.

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

## 1.1. Határidős ügyletek

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

## 1.2. Értékpapírok

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

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Portfólió jelentés, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

### 1.3. Ingtalan adatok

#### a) Ingtalanok egyedi jellemzői 2022.12.31.

adatok ezer forintban

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

|                           |   |  |           |           |      |    |                    |               |
|---------------------------|---|--|-----------|-----------|------|----|--------------------|---------------|
| IRODA                     | 1136 Budapest,<br>Tátra u. 16.              | 25110/0/A/                               | 1 424,00  | 1 424,00  | 1991 | 1  |                    |               |
| IRODA                     | 1132 Budapest,<br>Váci út 20-26.            | 25216/3                                  | 28 422,74 | 26 218,51 | 2001 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1131 Budapest,<br>Babér u. 9.               | 26091/2                                  | 36 380,00 | 36 380,00 | 2003 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1132 Budapest,<br>Váci út 135-139.          | 26092/3-4                                | 25 784,00 | 24 733,00 | 2007 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1143 Budapest,<br>Hungária krt. 17-<br>19.  | 32472                                    | 7 343,00  | 6 789,00  | 2008 | 1  |                    |               |
| IRODA                     | 1082 Budapest,<br>Futó utca 37-45.          | 36343/1                                  | 25 710,00 | 23 641,00 | 2007 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1082 Budapest,<br>Futó utca 47-53.          | 36343/2                                  | 19 093,00 | 18 178,00 | 2008 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1082 Budapest,<br>Futó utca 31-33.          | 36349/4                                  | 6 335,00  | 5 894,00  | 2013 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1115 Budapest,<br>Bartók Béla út 92-<br>94. | 4359/1/A/2                               | 1 626,00  | 1 626,00  | 1991 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1042 Budapest,<br>Árpád út 63-65.           | 70664/2/A/                               | 688,16    | 688,16    | 1969 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1126 Budapest,<br>Böszörményi út 9-<br>11.  | 8274/0/A/1                               | 575,98    | 575,98    | 1965 | 10 |                    |               |
| IRODA                     | 1083 Budapest,<br>Tömő utca 24. C6          | 36213/0/A                                | 13 031,00 | 12 412,40 | 2019 | 10 |                    |               |
| <b>IRODA<br/>ÖSSZESEN</b> | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>             |  |           |           |      |    | <b>242 932 586</b> | <b>61,41%</b> |
| KERESKE-<br>DELEMI        | 1046 Budapest,<br>Szent Imre u. 1.          | 73312/10                                 | 4 683,29  | 4 683,29  | 1992 | 10 |                    |               |
| KERESKE-<br>DELEMI        | 1123 Budapest<br>Alkotás u.53.              | 7867                                     | 52 357,00 | 52 162,43 | 2001 | 10 |                    |               |
| KERESKE-<br>DELEMI        | 2316 Tököl,<br>Hermina utca 1-3.            | 0323/34<br>0323/36<br>0323/37<br>0323/38 | 27 715,21 | 27 715,21 | 2009 | 10 |                    |               |



|   |  |            |           |           |      |    |                   |               |
|---|--|------------|-----------|-----------|------|----|-------------------|---------------|
| KERESKE-<br>DELEMI                      | 2803 Tatabánya,<br>Szent Borbála út<br>33.         | 2119/209   | 3 080,00  | 3 080,00  | 2007 | 10 |                   |               |
| <b>KERESKE-<br/>DELEMI<br/>ÖSSZESEN</b> | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>                    |            |           |           |      |    | <b>89 630 183</b> | <b>22,66%</b> |
| LAKÓ                                    | 1023 Budapest<br>Vérhalom u. 12-<br>16. 2DB TÁROLÓ | 13019      | 19        | 19        | 2003 | 1  |                   |               |
| <b>LAKÓ<br/>ÖSSZESEN</b>                | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>                    |            |           |           |      |    | <b>100</b>        | <b>0,00%</b>  |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 1033 Budapest,<br>Szőlőkert u. 4.                  | 18900      | 7 641,00  | 7 641,00  | 2006 | 10 |                   |               |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 1211 Budapest,<br>Terelő u. 1.                     | 210146/205 | 24 225,00 | 24 225,00 | 1953 | 1  |                   |               |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 2360 Gyál<br>belterület 7702 M5<br>Business Park   | 7702       | 35 600,50 | 35 600,50 | 2009 | 10 |                   |               |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 1097 Budapest<br>Gubacsi u. 32.                    | 38223      | 40 953,00 | 40 953,00 | 1989 | 10 |                   |               |
| <b>LOGISZ-<br/>TIKA<br/>ÖSSZESEN</b>    | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>                    |            |           |           |      |    | <b>21 524 246</b> | <b>5,44%</b>  |
| IRODA                                   | 6722 Szeged Felső<br>Tisza part 25                 | 10507      | 6 907,11  | 6 522,09  | 2007 | 10 |                   |               |
| <b>IRODA<br/>ÖSSZESEN</b>               | <b>VIDÉK</b>                                       |            |           |           |      |    | <b>7 474 723</b>  | <b>1,89%</b>  |
| KERESKE-<br>DELEMI                      | 7100 Szekszárd,<br>Tarcsei V. u. 89.               | 0320/152-1 | 6 583,00  | 6 583,00  | 2007 | 10 |                   |               |
| <b>KERESKE-<br/>DELEMI<br/>ÖSSZESEN</b> | <b>VIDÉK</b>                                       |            |           |           |      |    | <b>2 002 662</b>  | <b>0,51%</b>  |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 9027 Győr,<br>Csókás u. 4.                         | 5515       | 28 307,00 | 28 307,00 | 1994 | 10 |                   |               |
| LOGISZ-<br>TIKA                         | 9027 Győr,<br>Kardán u. 10.                        | 5475/73    | 8 179,00  | 8 179,00  | 2007 | 10 |                   |               |
| <b>LOGISZ-<br/>TIKA<br/>ÖSSZESEN</b>    | <b>VIDÉK</b>                                       |            |           |           |      |    | <b>7 423 145</b>  | <b>1,88%</b>  |

|                          |   |              |       |       |      |   |                |              |
|--------------------------|---|--------------|-------|-------|------|---|----------------|--------------|
| <b>LAKÓ</b>              | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 12           | 6794/7/A/12  | 45    | 45    | 2020 | 1 |                |              |
| <b>LAKÓ</b>              | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 42           | 6794/7/A/42  | 44    | 44    | 2020 | 1 |                |              |
| <b>LAKÓ</b>              | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 71           | 6794/7/A/71  | 131,5 | 131,5 | 2020 | 1 |                |              |
| <b>LAKÓ</b>              | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 74           | 6794/7/A/74  | 72,5  | 72,5  | 2020 | 1 |                |              |
| <b>LAKÓ</b>              | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 83           | 6794/7/A/83  | 119,5 | 119,5 | 2020 | 1 |                |              |
| <b>LAKÓ<br/>ÖSSZESEN</b> | <b>VIDÉK</b>                                    |              |       |       |      |   | <b>545 900</b> | <b>0,14%</b> |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 12<br>Tároló | 6794/7/A/95  | 3     | 3     | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 14<br>Tároló | 6794/7/A/97  | 3     | 3     | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 15<br>Tároló | 6794/7/A/98  | 3     | 3     | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 16<br>Tároló | 6794/7/A/99  | 3     | 3     | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 17<br>Garázs | 6794/7/A/153 | 21    | 21    | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 18<br>Tároló | 6794/7/A/101 | 4     | 4     | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 22<br>Garázs | 6794/7/A/158 | 19    | 19    | 2020 | 1 |                |              |
| <b>EGYÉB</b>             | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 25<br>Tároló | 6794/7/A/108 | 5     | 5     | 2020 | 1 |                |              |

|              |   |              |   |   |      |   |  |  |
|--------------|---|--------------|---|---|------|---|--|--|
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 28<br>Tároló         | 6794/7/A/111 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 29<br>Tároló         | 6794/7/A/112 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 30<br>Tároló         | 6794/7/A/113 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 32<br>Tároló         | 6794/7/A/115 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 36<br>Tároló         | 6794/7/A/119 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 39<br>Tároló         | 6794/7/A/122 | 6 | 6 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 48<br>Tároló         | 6794/7/A/131 | 2 | 2 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 52<br>Tároló         | 6794/7/A/135 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 53<br>Tároló         | 6794/7/A/136 | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 6<br>Tároló          | 6794/7/A/89  | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B 7<br>Tároló          | 6794/7/A/90  | 3 | 3 | 2020 | 1 |  |  |
| <b>EGYÉB</b> | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B16<br>Kültéri parkoló | 6794/7/A/71  | 1 | 1 | 2020 | 1 |  |  |

|   |   |             |           |           |      |   |                  |              |
|---|---|-------------|-----------|-----------|------|---|------------------|--------------|
| <b>EGYÉB</b>  | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B17<br>Kültéri parkoló | 6794/7/A/71 | 1         | 1         | 2020 | 1 |                  |              |
| <b>EGYÉB</b>  | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B2<br>Kültéri parkoló  | 6794/7/A/12 | 1         | 1         | 2020 | 1 |                  |              |
| <b>EGYÉB</b>  | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B32<br>Kültéri parkoló | 6794/7/A/42 | 1         | 1         | 2020 | 1 |                  |              |
| <b>EGYÉB</b>  | 8600SiófokErkel<br>Ferenc utca 4/B40<br>Kültéri parkoló | 6794/7/A/74 | 1         | 1         | 2020 | 1 |                  |              |
| <b>EGYÉB<br/>ÖSSZESEN</b>                           | <b>VIDÉK</b>  |             |           |           |      |   | <b>43 010</b>    | <b>0,01%</b> |
|   |   |             |           |           |      |   |                  |              |
| TELEK   | 2040 Budaörs,<br>(Lóhegy/Csikihegy<br>Bev. Park út)     | 10300/19    | -         | -         | -    | - |                  |              |
| TELEK   | 2040 Budaörs,<br>Lóhegy/Csikihegy<br>Bevásárlópark      | 10300/18    | -         | -         | -    | - |                  |              |
| <b>TELEK<br/>ÖSSZESEN</b>                           | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>                         |             |           |           |      |   | <b>1 744 200</b> | <b>0,44%</b> |
|   |   |             |           |           |      |   |                  |              |
| <b>II/5/2. Építés<br/>alatt álló<br/>ingatlanok</b> |   |             |           |           |      |   | <b>4 432 450</b> | <b>1,12%</b> |
|   |   |             |           |           |      |   |                  |              |
| <b>Fejlesztés<br/>alatt álló<br/>ingatlan</b>       | 1093 Budapest,<br>Kinizsi u. 30-36.                     | 36840       | 10 989,00 | 10 989,00 | 1915 | 1 |                  |              |
| <b>ÉPÍTÉS<br/>ALATT<br/>ÖSSZESEN</b>                | <b>BUDAPEST ÉS<br/>KÖRNYÉKE</b>                         |             |           |           |      |   | <b>4 432 450</b> | <b>1,12%</b> |

**b) Telkek egyedi jellemzői 2022.12.31.**

| MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ | CÍM/ BESOROLÁS                            | HRSZ      | Öveze ti besoro lás | Beépíthet őség | Szintter ületi mutató | Építmé ny- magass ág | Min. zöldterü leti mutató | Közmű - ellátott ság | Építési eng. Rendelkez ésre állás |
|----------------------|---|-----------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                      | BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE                      |           |                     |                |                       |                      |                           |                      |                                   |
| TELEK                | 2040 Budaörs Keleti u. 1 utak             | 10300 /19 | út                  | -              | -                     | -                    | -                         | -                    | -                                 |
| TELEK                | 2040 Budaörs Keleti u. 1 telek egyesített | 10300 /18 | Gksz-7              | 30%            | 1                     | 15m                  | 30%                       | össz- közmű          | 2018. 10.20                       |

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

| BESOROLÁS  | BUDAPEST    |                |         |              | VIDÉK     |                |              | ÖSSZESEN    |
|--|-------------|----------------|---------|--------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
|  | IRODA       | KERES- KEDELEM | LAKÓ    | LOGISZ- TIKÁ | IRODA     | KERES- KEDELEM | LOGISZ- TIKÁ |             |
| Éves bérleti díj (eHUF)                                  | 12 493 266  | 5 175 965      | 14 184  | 1 837 022    | 530 719   | 1 091 383      | 625 697      | 21 768 236  |
| Össz. Éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)                  | 8 795 677   | 1 096 542      | 14 184  | 1 174 054    | 530 719   | 30 074         | 557 241      | 12 198 491  |
| Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)             | 211 167 173 | 71 752 567     | 594 100 | 26 383 802   | 6 855 152 | 12 151 913     | 6 434 974    | 335 339 681 |
| Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)               | 247 365 037 | 78 269 008     | 100     | 21 524 246   | 7 474 723 | 13 952 746     | 7 423 145    | 376 009 005 |
| Ingtalan- jövedelmezőség %                               | 5,52        | 6,8            | -       | 7,91         | 6,95      | 8,02           | 9,01         | 6,11        |
| Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m <sup>2</sup>         | 49 729      | 86 714         | 641 906 | 18 150       | 89 851    | 28 475         | 20 309       | 43 879      |
| Fajlagos ingatlanértékek                                 | 973 265     | 1 376 885      | 5 263   | 198 527      | 1 146 078 | 368 278        | 203 452      | 751 509     |
| Értéknövelő beruházások (eHUF)                           | 833 341     | 731 924        |         | 8 901        | 4 467     | 7 938          | 62 290       | 1 648 861   |
| Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása | 7,34        | 8,06           | -       | 3,06         | 8,97      | 9,91           | 14,39        | 7,49        |
| Bérbeadottság %  | 74,05       | 96,32          | -       | 69,98        | 100       | 91,33          | 97,41        | 79,05       |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év              | 12,98       |                |         |              |           |                |              |             |

**d) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2022.12.31.**

| <b>Mutató</b>  | <b>Időpont/Számítás módja</b>   | <b>Érték</b> |
|--|---|--------------|
| Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül | 2021.12.31  | 85,17%       |
|  | 2022.12.31  | 95,49%       |
| Bérlők száma   |   | 365          |
| Vevők száma  |   | 81           |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje              | biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség | 332 %        |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év          | aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő            | 12,98 év     |
| Tőkeáttétel  | fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték               | 3,45%        |

**III. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása**

*adatok ezer forintban*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Befektetésből származó jövedelem                  | 29 801 436         |
| Egyéb bevétel                                     | 8 550 560          |
| Kezelési költségek                                | - 7 794 770        |
| Letétkezelő díjai                                 | - 500 350          |
| Egyéb díjak és adók                               | - 3 208 142        |
| <b>Nettó jövedelem</b>                            | <b>26 848 734</b>  |
| Felosztott és újra-befektetett jövedelem          | 0                  |
| Tőkeszámla változásai                             | - 34 813 452       |
| Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése | 39 180 452         |
| Egyéb változás                                    | - 9 628 987        |
| <b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b> | <b>- 5 261 987</b> |

#### IV. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

##### 1. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

\*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 | 2,488624 |
|---|----------|

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.

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

| Megnevezés                                    | 2020.12.31      | 2021.12.31      | 2022.12.31      |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettó eszközérték                             | 406,399,837,358 | 400,998,032,320 | 395 600 473 614 |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 2,252252        | 2,318300        | 2,488624        |

**V. Az Alap hozamának alakulása**

| <b>Időszak</b>                           | <b>Éves hozam</b> |
|--|-------------------|
| 2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.) | 6,71%             |
| 2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.) | 4,20%             |
| 2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.) | 3,26%             |
| 2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30)  | 3,28%             |
| 2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)  | 3,36%             |
| 2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)  | 2,96%             |
| 2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)  | 2,75%             |
| 2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)  | 0,51%             |
| 2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)  | 2,93%             |
| 2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.31)  | 7,33%             |



## VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

### 1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

| BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA  | 2021.12.31     | 2022.12.31       |
|--|----------------|------------------|
| <b>Ingtanértékesítések nyeresége: (Ingtanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)</b> | <b>420 504</b> | <b>1 813 701</b> |
| Fedezeti ügyletek vesztesége   | 4 550 187      | 25 061 062       |
| Fedezeti ügyletek nyeresége  | 1 785 456      | 3 173 318        |
| Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)                                       | 4 902          | 2 094            |
| Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek   | 725 753        | 524 132          |
| Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak                   | 114 526        | 185 511          |
| Ingtanüzemeltetési költségek   | 1 467 821      | 1 494 381        |
| Ingtan-közmű költségek   | 2 224 523      | 5 053 473        |
| Ingtan-karbantartási költségek   | 514 425        | 420 086          |
| Ingtanbiztosítási költségek  | 78 414         | 41 672           |
| Ingtanadók   | 1 031 811      | 1 004 594        |
| Ingtan-értékbecslési költségek   | 79 478         | 12 966           |
| Ingtanügynöki jutalékok  | 293 225        | 97 005           |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások   | 1 926 924      | 2 118 779        |
| Jogi költségek   | 103 948        | 0                |
| Bankköltség  | 184 454        | 410 991          |

### 2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

#### a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

|  | 2021.01.01.-<br>2021.12.31. | 2022.01.01.-<br>2022.12.31. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Értékesített ingatlanok árbevétele   | 0                           | 0                           |
| Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)   | 19 149 628                  | 27 299 135                  |
| Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.) | 6 400 663                   | 8 794 377                   |
| <b>ÖSSZESEN</b>  | <b>25 550 291</b>           | <b>36 093 512</b>           |

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

|  | <b>2021.01.01.-<br/>2021.12.31.</b> | <b>2022.01.01.-<br/>2022.12.31.</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Értékesített eszközök bevételei                  | 1 210 625                           | 6 688 815                           |
| Egyéb bevételek                                  | 94 274                              | 761 495                             |
| Kapott kártérítés                                | 683 684                             | 521 479                             |
| Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka   | 114 526                             | 185 511                             |
| Követelések visszaírt értékvesztése              | 43                                  | 21004                               |
| Kapott késedelmi kamat                           | 42 271                              | 2 762                               |
| Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása | 0                                   | 0                                   |
| <b>ÖSSZESEN</b>                                  | <b>2 145 423</b>                    | <b>8 181 066</b>                    |

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

|   | <b>2021.01.01.-<br/>2021.12.31.</b> | <b>2022.01.01.-<br/>2022.12.31.</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Értékcsökkenés                                | 4 314 280                           | 4 394 419                           |
| Egyéb működési költségek összesen             | 15 367 810                          | 18 332 310                          |
| <b>Működési költségek összesen</b>            | <b>19 682 090</b>                   | <b>22 726 729</b>                   |
| <b>Egyéb működési költségek részletezése:</b> |                                     |                                     |
| Alapkezelői díj                               | 7 616 972                           | 7 794 770                           |
| Letétkezelői díj                              | 433 800                             | 500 350                             |
| Posta/Telefon/Egyéb                           | 6 731                               | 6 934                               |
| Eljárási/Felügyeleti díjak                    | 150 258                             | 147 314                             |
| Értékpapírok díja                             | 1 393                               | 571                                 |
| Könyvvizsgálat                                | 3 000                               | 3 300                               |
| Marketing költség                             | 225 759                             | 200 589                             |
| Egyéb   | 56 685                              | 29 130                              |
|   |                                     |                                     |
| Ingyenüzemeltetési költségek                  | 1 467 821                           | 1 494 381                           |
| Ingyen-közmű költségek                        | 2 224 523                           | 5 053 473                           |
| Ingyen-karbantartási költségek                | 514 425                             | 420 086                             |
| Ingyenbiztosítási költségek                   | 78 414                              | 41 671                              |
| Ingyen-értébecslési költségek                 | 79 478                              | 12 966                              |
| Ingyenügynöki jutalékok                       | 293 225                             | 97 005                              |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások     | 1 926 924                           | 2 118 779                           |
| Jogi költségek                                | 103 948                             | 0                                   |
| Bankköltség                                   | 184 454                             | 410 991                             |

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

**Az Alap 2022. éves könyvvizsgálatának díja 3.300 E Ft +ÁFA.**

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

|  | 2021.01.01.-<br>2021.12.31. | 2022.01.01.-<br>2022.12.31. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke                     | 790 121                     | 4 875 114                   |
| Építményadó és telekadó  | 1 031 811                   | 1 004 593                   |
| Tárgyi eszközök selejtezés miatti terven felüli értékcsökkenési leírás | 0                           | 618 259                     |
| Követelések értékvesztése  | 354 145                     | 392 937                     |
| Különadó   | 198 273                     | 199 118                     |
| Egyéb  | 146 490                     | 8 571                       |
| Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat                          | 4 902                       | 2 094                       |
| Behajthatatlan követelések leírása                                     | 49 661                      | 1 216                       |
| Környezetterhelési díj   | 0                           | 639                         |
| <b>Összesen</b>  | <b>2 575 403</b>            | <b>7 102 541</b>            |

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

|   | 2021.01.01.-<br>2021.12.31. | 2022.01.01.-<br>2022.12.31. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>   | <b>4 615 616</b>            | <b>9 959 812</b>            |
| Betétkamatt   | 112 051                     | 504 265                     |
| Értékpapírok kamata   | 355 369                     | 101 725                     |
| Értékpapírok árfolyamnyeresége  | 542 473                     | 6 967                       |
| Részvények után kapott osztalék   | 714                         | 320                         |
| Devizabetétek, devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége | 1 748 560                   | 6 118 335                   |
| Határidős ügyletek árfolyamnyeresége  | 1 785 456                   | 3 173 318                   |
| Tagi kölcsön követelés deviza kamata  | 70 993                      | 54 882                      |
|   |                             |                             |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>  | <b>6 252 639</b>            | <b>29 094 938</b>           |
| Hitelek után fizetett kamatt  | 17 128                      | 73 338                      |
| Értékpapírok árfolyamvesztése   | 295 370                     | 232 692                     |
| Határidős ügyletek árfolyam vesztesége  | 4 550 187                   | 25 061 062                  |
| Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás                          | 0                           | 1 383 353                   |
| Devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztése                 | 1 389 954                   | 2 344 493                   |
|   |                             |                             |
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>   | <b>-1 637 023</b>           | <b>-19 135 126</b>          |

**VII. Származtatott ügyletek**

2022-ben az Alapnak határidős devizafedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak. A nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részletezzük.

## **VIII. 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 világjárvány 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 (kiepítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 5,50 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,00%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójukban 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 2022-ben 5,75 százalék volt, 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 ún. 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 ingatlanszektorok számára. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. 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) az intenzív bérlőkezeléssel, az ingatlanok energiahatékonyságának növelésével és a fogyasztás racionalizálásával az Alapkezelő megfelelt.

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

| <b>Megnevezés</b>  | <b>Összeg (e Ft)</b> |
|--|----------------------|
| 2022. évben kifizetett javadalmazás  | 619,704              |
| Teljes összegből a rögzített javadalom   | 488,588              |
| Teljes összegből a változó javadalom   | 131,116              |
| Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása | 188,381              |
| Létszám  | 47                   |

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

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

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

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

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

Az Alap rendelkezésére álló 100 milliárd forint összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra, ebből fordulónapon 5 milliárd forint hitel a lehívott hitelrész. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

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

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

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral rendelkezett, betétlekötése fordulónapon járt le.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, azonban 2022-ben emelkedett a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

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

## ***XI. Tőkeáttétel***

Tőkeáttétel mértéke 2022.12.31-én: 3,45%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

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

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

## ***XIII. Egyéb információk***

### **Fordulónap utáni események bemutatása**

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

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

Budapest, 2023. április 27.

**Kenéz Dóra**  
**Vezérigazgató**

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

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



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

**"A" MÉRLEG Eszközök**  
(aktívák)

| Sor-szám  | A tétel megnevezése  | 2021.12.31.<br>eFt | 2022.12.31.<br>eFt |
|-----------|--|--------------------|--------------------|
| <b>1</b>  | <b>A. Befektetett eszközök</b>   | <b>353 250 703</b> | <b>387 401 240</b> |
| 2         | I. IMMATERIÁLIS JAVAK  | 1 003              | 777                |
| 3         | 1. Szellemi termékek   | 1 003              | 777                |
| 4         | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK  | 332 922 665        | 371 384 676        |
| 5         | 1. Ingatlanok  | 265 219 226        | 281 825 337        |
| 6         | 2. Ingatlanok értékelési különbözete                                     | 61 551 265         | 89 503 873         |
| 7         | 3. Gépek, berendezések, felszerelések                                    | 91 036             | 8 800              |
| 8         | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete             | 0                  | 0                  |
| 9         | 5. Beruházások   | 4 155 894          | 182 343            |
| 10        | 6. Beruházásokra adott előlegek  | 26 649             | 46 666             |
| 11        | 7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete      | 1 878 595          | -182 343           |
| 12        | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK                                       | <b>20 327 035</b>  | <b>8 791 508</b>   |
| 13        | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek   | 0                  | 0                  |
| 14        | 2. Tartós részesedések   | 13 020 220         | 6 525 867          |
| 15        | 3. Tartós részesedések értékelési különbözete                            | -423 519           | -1 496 709         |
| 16        | 4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                        | 7 730 334          | 3 762 350          |
| 17        | 5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete | 0                  | 0                  |
| <b>18</b> | <b>B. Forgóeszközök</b>  | <b>63 416 709</b>  | <b>36 150 530</b>  |
| 19        | I. KÉSZLETEK   | 8 286 500          | 4 160 210          |
| 20        | 1. Ingatlankészletek   | 8 295 008          | 4 243 832          |
| 21        | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                              | -8 508             | -83 622            |
| 22        | II. KÖVETELÉSEK  | 10 797 620         | 4 807 567          |
| 23        | 1. Követelések   | 11 185 295         | 5 547 296          |
| 24        | 2. Követelések értékvesztése (-)   | -387 960           | -739 729           |
| 25        | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete         | 285                | 0                  |
| 26        | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                              | 0                  | 0                  |
| 27        | III. ÉRTÉKPAPIROK  | 6 734 450          | 6 178 524          |
| 28        | 1. Értékpapírok  | 7 353 484          | 6 512 972          |
| 29        | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                                   | -619 034           | -334 448           |
| 30        | a) kamatokból, osztalékokból   | 43 200             | 34 705             |
| 31        | b) egyéb   | -662 234           | -369 153           |
| 32        | IV. PÉNZESZKÖZÖK   | 37 598 139         | 21 004 229         |
| 33        | 1. Pénzeszközök  | 37 598 139         | 21 004 229         |
| 34        | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                            | 0                  | 0                  |
| <b>35</b> | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                    | <b>411 719</b>     | <b>2 097 297</b>   |
| 36        | 1. Aktív időbeli elhatárolások   | 411 719            | 2 097 297          |
| 37        | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                         | 0                  | 0                  |
| <b>38</b> | <b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>                    | <b>-5 636 271</b>  | <b>8 516 511</b>   |
| <b>39</b> | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>   | <b>411 442 860</b> | <b>426 941 299</b> |

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

| Sor-szám  | A tétel megnevezése  | 2021.12.31.<br>eFt | 2022.12.31.<br>eFt |
|-----------|--|--------------------|--------------------|
| <b>40</b> | <b>E. Saját tőke</b>   | <b>400 296 468</b> | <b>395 034 481</b> |
| 41        | I. INDULÓ TŐKE   | 172 847 295        | 158 388 095        |
| 42        | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                          | 456 788 513        | 491 919 603        |
| 43        | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                   | -283 941 218       | -333 531 508       |
| 44        | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)                                     | <b>227 449 173</b> | 236 646 386        |
| 45        | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete       | 153 403 370        | 133 049 118        |
| 46        | 2. Értékelési különbözet tartaléka                                   | 56 742 812         | 95 923 264         |
| 47        | 3. Előző év(ek) eredménye  | 13 821 709         | 17 302 991         |
| 48        | 4. Tárgyévi eredmény   | 3 481 282          | -9 628 987         |
| <b>49</b> | <b>F. Céltartalékok</b>  | <b>36 692</b>      | <b>36 692</b>      |
| <b>50</b> | <b>G. Kötelezettségek</b>  | <b>7 582 586</b>   | <b>27 900 600</b>  |
| 51        | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                   | 0                  | 13 149 858         |
| 52        | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                   | 7 582 586          | 14 750 742         |
| 53        | III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉG ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0                  | 0                  |
| <b>54</b> | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                              | <b>3 527 114</b>   | <b>3 969 526</b>   |
| <b>55</b> | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>   | <b>411 442 860</b> | <b>426 941 299</b> |

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**"A"**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.