

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

*Éves jelentés*

*2022. december 31.*

## Tartalomjegyzék

Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása .....	3
1. A számviteli politika fő vonásai.....	6
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség .....	6
1.2. Értékelési módszerek.....	6
I.    Vagyongkimutatás.....	8
II.   Forgalomban levő befektetési jegyek száma.....	8
III.  Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	8
IV.   A befektetési alap összetétele.....	9
V.    Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban.....	9
VI.   Származékos ügyletek.....	10
VII.  Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők .....	11
VIII.  Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás .....	12
IX.   Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása.....	12
X.    Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása.....	12
XI.   Értékpapírok értékkülönbségének részletezése.....	13
XII.  Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek .....	13
XIII.  Egyéb információk .....	13
XIV.  Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	14
XV.  Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések.....	16

## **Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapíralap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálóatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383

Az Alap 2022. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 4 427,22 EUR.

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:**

Lajstromszám: 1111-771  
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-527/2018.

Felügyeleti határozat kelte: 2018.11.20

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítására: A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy Euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód HU0000721477

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

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

**A portfólió lehetséges elemei:**

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett likvid eszközök, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves jelentést aláíró személyek:**

**Kenéz Dóra**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

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

**Garamvölgyi Erika**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

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

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

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

PM nyilvántartási szám:177289

## 1. A számviteli politika fő vonásai

### 1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap könyveit euróban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 15.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (3) bekezdésével összhangban éves jelentést készít.

### 1.2. Értékelési módszerek

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

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

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

**Értékpapírok:** a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron

feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

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

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

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

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

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

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

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

## I. Vagyongkimutatás

adatok EUR-ban

	2021.12.31	Megoszlás (%)	2022.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	22 584 987,41	73,14	29 658 699,32	95,36
Banki egyenlegek	7 412 396,19	24,00	1 825 230,96	5,87
Egyéb eszközök	1 501 375,18	4,86	879 168,73	2,83
<b>Összes eszköz</b>	<b>31 498 758,78</b>	<b>102,01</b>	<b>32 363 099,01</b>	<b>104,06</b>
Kötelezettségek	619 935,28	2,01	1 262 519,20	4,06
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>30 878 823,50</b>	<b>100,00</b>	<b>31 100 579,81</b>	<b>100,00</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 20-án indult 918 610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918 610 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			EUR/DB
2018.11.21	918 610	918 610		918 610,00	1
2018.12.31	2 435 252	2 470 387		2 425 846,59	0.996138
2019.12.31	9 253 888	7 336 677		9 664 346,93	1.044355
2020.12.31	26 839 692	17 993 552	171 304	29 182 450,09	1.087287
2021.12.31	27 843 066	11 986 987	11 747 915	30 878 823,50	1.109031
2022.12.31	27 334 734	2 380 624	2 174 332	31 100 579,81	1.137768

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

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.31-én, EUR/db	1.137768
---	----------

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



#### IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszköze vetítve, %		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	6,3%	6,30%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	73,14%	89,07%	15,93%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

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 Összes eszköz, I. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

#### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

	<i>adatok EUR-ban</i>
Befektetésből származó jövedelem	3 803 087
Egyéb bevételek:	70 276
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-150 825
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-15 082
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-1 864 831
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>1 842 625</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	-88 557
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-1 102 387
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	1 842 625
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>651 681</b>

## Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.30
Nettó eszközérték	29 182 450,09	30 878 823,50	31 100 579,81
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.087287	1.109031	1.137768

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.)	-0,39%
<i>nem évesített</i>	
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4.84%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.11%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2.00%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	2.59%

## VI. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek.:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	2 000 000	0,898891	458,80000	-52 241	2023.12.06
EUR vétel	4 300 000	0,945217	437,80000	-122 673	2023.06.08
EUR vétel	1 400 000	0,898375	469,58000	-73 128	2023.12.08
EUR vétel	2 700 000	0,993954	442,16810	-246 361	2023.01.12
EUR vétel	3 600 000	0,911530	480,03000	-339 238	2023.10.10
EUR vétel	3 300 000	0,988929	428,50000	-172 302	2023.01.25
EUR vétel	2 000 000	0,903832	450,92000	-25 293	2023.11.17
EUR vétel	3 000 000	0,955783	430,41000	-65 654	2023.04.28
EUR vétel	2 800 000	0,973644	430,81600	-117 841	2023.03.09
<b>ÖSSZESEN</b>				-1 214 730	

Származékos ügyletek értékelési különbözete	2021.12.31	2022.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	844,716.86	1,437,514.90
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>844,716.86</b>	<b>1,437,514.90</b>

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

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

2022. évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

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

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, 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. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb átértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

## VIII. Az 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 gyakorló javadalmazása	186 425
Létszám	47

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

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

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

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

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

Az Alap hozam és kockázati profilja 3-as, mérsékelt besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

## X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

## XI. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2021.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	871 000 000	5 600 153	-	-166 714	38 755	-127 959	5 472 193
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉS I ALAP BEFJEGY	4 669 500 000	16 363 086	-	-1 629 582	2 433 425	803 843	17 166 930
<b>Összesen</b>	<b>5 540 500 000</b>	<b>21 963 239</b>	<b>-</b>	<b>-1 796 296</b>	<b>2 472 180</b>	<b>675 884</b>	<b>22 639 123</b>

2022.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	973 000 000	6 211 005	-	-591 651	430 443	-161 208	6 049 797
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉS I ALAP BEFJEGY	5 599 500 000	19 836 621	-	-2 715 651	4 733 686	2 018 035	21 854 656
MFB KÖTVÉNYEK EUR	2 000 000	1 959 600	102	-	-1 200	-1 098	1 958 502
<b>Összesen</b>	<b>6 574 500 000</b>	<b>28 007 226</b>	<b>102</b>	<b>-3 307 302</b>	<b>5 162 929</b>	<b>1 855 729</b>	<b>29 862 955</b>

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

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

## XIII. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 1,75%-a.

## 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.

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

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

## XIV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Saját tőke mozgástábla

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2021.12.31.	Változás	2022.12.31.
<b>Induló tőke változása</b>	<b>27 429 679</b>	<b>-94 945</b>	<b>27 334 734</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	1 268 034	6 388	1 274 422
Értékelési különbözet	1 520 601	-1 102 387	418 214
Eredménytartalék	537 015	-324 933	212 082
Tárgyévi eredmény	-324 933	2 167 558	1 842 625
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>3 000 717</b>	<b>746 626</b>	<b>3 747 343</b>
<b>Összesen</b>	<b>30 430 396</b>	<b>651 681</b>	<b>31 082 077</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

*adatok EUR-ban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2021.12.31.	2022.12.31.
Értékpapír	675 884	1 855 729
Származtatott ügyletek	844 717	-1 437 515
<b>Összesen</b>	<b>1 520 601</b>	<b>418 214</b>

### 3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

*adatok EUR-ban*

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Alapkezelési díj	51 029	38 848
Letétkezelői díj	5 103	3 885
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	635
Befektetési jegy forgalmazási előleg	35 000	-
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	210 000	-
<b>Összesen</b>	<b>301 767</b>	<b>43 368</b>

### 4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, valamint az éves könyvvizsgálati díjat melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

*adatok EUR-ban*

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Felügyeleti díj	3 498	2 769
Különadó	2 059	862
Könyvvizsgálati díj	4 024	2 268
<b>Összesen</b>	<b>9 581</b>	<b>5 899</b>

## XV. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### 1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2021.01.01.-2021.12.31		2022.01.01.-2022.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>2 299 937</b>	<b>2 299 937</b>	<b>3 803 087</b>	<b>3 803 087</b>
Lekötött betétek kamata	39 773	39 773	24 951	24 951
Értékpapírok kamata	-	-	17 012	17 012
Deviza árfolyamnyereség	805 563	805 563	564 355	564 355
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	1 410 432	1 410 432	3 183 931	3 183 931
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	1 379	1 379	1 620	1 620
Értékpapírok árfolyamnyeresége	42 790	42 790	11 218	11 218
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>23 023</b>	<b>23 023</b>	<b>70 276</b>	<b>70 276</b>
Befjegy visszaváltásból származó büntető jutalék	23 023	23 023	70 276	70 276

### 2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2021.01.01.-2021.12.31		2022.01.01.-2022.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>2 342 832</b>	<b>2 342 832</b>	<b>1 828 394</b>	<b>1 828 394</b>
Deviza árfolyamveszteség	895 464	895 464	775 017	775 017
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	1 393 204	1 393 204	1 035 852	1 035 852
Értékpapírok árfolyamvesztesége	54 164	54 164	17 500	17 500
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	25	25
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>8 424</b>	<b>6 365</b>	<b>3 515</b>	<b>2 653</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	8 424	6 365	3 515	2 653
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>296 637</b>	<b>242 111</b>	<b>198 829</b>	<b>157 212</b>
Alapkezelői díj	184 946	133 918	150 825	111 977
Bankköltség	353	353	340	340
Felügyeleti díj	10 024	6 526	10 364	7 595
Egyéb	101 314	101 314	37 300	37 300



### 3. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárata.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2022.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2022.12.31-én nem voltak az Alapnál.

### 4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2021.12.31.	2022.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	98,99%	99,84%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	99,0730	750,9729
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-1,07%	5,93%

## 5. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2021.12.31.	2022.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-915 873</b>	<b>784 300</b>
1. Tárgyévi eredmény	-324 933	1 800 662
2. Elszámolt amortizáció	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet	-1 058 674	1 102 387
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	6 281
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9. Forgóeszközök változása	1 058 674	-1 862 387
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-592 341	-258 399
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-104	-562
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 505	-3 682
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-5 600 155</b>	<b>-6 008 305</b>
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-7 889 270	-6 559 130
18. Értékpapírok eladása, beváltása	2 289 115	508 862
19. Kapott hozamok	-	41 963
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>520 838</b>	<b>-88 557</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás	12 036 665	2 380 624
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	-11 515 827	-2 469 181
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>-5 995 190</b>	<b>-5 312 562</b>
Pénzeszközök nyitó	13 252 990	7 257 800
Pénzeszközök záró	7 257 800	1 945 238
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>-5 995 190</b>	<b>-5 312 562</b>

## 6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-771
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2022. december 31.
Saját tőke:	31 100 579,81 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.137768 EUR/db
Darabszám:	27 334 734
Névérték:	1.00 €

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>31 100 580</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>1 262 519</b>	<b>4,06</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>1 262 519</b>	<b>4,06</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			37 996	0,12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			3 800	0,01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0,00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0,00
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			5 993	0,02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 214 730	3,91
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>32 363 099</b>	<b>104,06</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>1 825 231</b>	<b>5,87</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>879 169</b>	<b>2,83</b>
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0,00
II/2.3	Egyéb követelés			879 169	2,83
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>29 658 699</b>	<b>95,36</b>
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>1 958 500</b>	<b>6,30</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1 958 500	6,30
	MFB 23 EUR	EUR	2 000 000	1 958 500	6,30
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00

II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>27 700 199</b>	<b>89,07</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			27 700 199	89,07
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	973 000 000	6 007 338	19,32
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	5 599 500 000	21 692 861	69,75
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>

## 7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2022. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2022.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2022. december 30-án készül a 2022. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2022. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2023. április 27.

\_\_\_\_\_  
**Kenéz Dóra**  
**Vezérigazgató**

\_\_\_\_\_  
**Garamvölgyi Erika**  
**Háttérműveleti Igazgató**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás**

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>29 896 923</b>	<b>32 568 193</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	-	760 000
11.	1. Követelések	-	760 000
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>22 639 123</b>	<b>29 862 955</b>
16.	1. Értékpapírok	21 963 239	28 007 226
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	675 884	1 855 729
18.	a) kamatokból, osztalékokból	-	102
19.	b) egyéb	675 884	1 855 627
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>7 257 800</b>	<b>1 945 238</b>
21.	1. Pénzeszközök	7 257 800	1 945 238
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>104</b>	<b>666</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	104	666
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>844 717</b>	<b>- 1 437 515</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>30 741 744</b>	<b>31 131 344</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2021.12.31. EUR</b>	<b>2022.12.31. EUR</b>
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>30 430 396</b>	<b>31 082 077</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	27 429 679	27 334 734
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	39 047 661	41 428 285
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 11 617 982	- 14 093 551
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	3 000 717	3 747 343
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 268 034	1 274 422
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	1 520 601	418 214
35.	3. Előző év(ek) eredménye	537 015	212 082
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 324 933	1 842 625
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>301 767</b>	<b>43 368</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	301 767	43 368
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>9 581</b>	<b>5 899</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>30 741 744</b>	<b>31 131 344</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2021.01.01.- 2021.12.31. EUR</b>	<b>2022.01.01.- 2022.12.31. EUR</b>
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	2 299 937	3 803 087
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 342 832	1 828 394
3.	III. Egyéb bevételek	23 023	70 276
4.	IV. Működési költségek	296 637	198 829
5.	V. Egyéb ráfordítások	8 424	3 515
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>- 324 933</b>	<b>1 842 625</b>

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.