

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2023. december 31.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023**

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

2023. december 31.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2023.01.01. - 2023.12.31.

2024. április 29.

Tartalomjegyzék

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA	2
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	9
2.1. Befektetett eszközök	9
2.2. Tartós részesedések	10
2.3. Tartósan adott kölcsön	11
2.4. Készletek	11
2.5. Követelések	12
2.6. Értékpapírok	13
2.7. Pénzeszközök	13
2.8. Aktív időbeli elhatárolások	14
2.9. Származékos ügyletek	15
2.10. Saját tőke	17
2.11. Céltartalék	17
2.12. Kötelezettségek	18
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	18
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek	18
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete.....	19
2.14. Passzív időbeli elhatárolások	19
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	20
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása	20
3.2. Egyéb bevételek alakulása.....	20
3.3. Működési költségek alakulása.....	20
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása	21
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	22
3.6. Fizetett, fizetendő hozam	22
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	22
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS	24
6. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	35
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK	36
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....	37

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013-1/2002. számú határozata alapján a 2002. november 26-28-i jegyzési időszakban nyilvános forgalomba hozatal útján értékesítette az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „Alap”) dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegyeit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4,509,590,000 Ft induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 31.

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Kft.
1094 Budapest, Mester u. 54. I.em. 1-6.

Grant Thornton Valuation Kft.
1032 Budapest, (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.

Főforgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartási szám: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó
MKVK nyilvántartási száma: 005313

A befektetési jegyek forgalmazása a naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: CIB Bank Zrt. és a Budapest Bank Nyrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab ingatlanból állt, melyek túlnyomórészt bérbeadás útján hasznosított ingatlanok.

2003. évben az Alap további 5 darab ingatlant vásárolt, melyek bérbeadás és eladás útján kerültek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

Az Alap 2004. évben folyamatosan értékesítette a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásárolt egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint a szadai ipari parkban egy építési telket. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31-én 15.790 millió Ft volt.

2005-ben az Alap tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton, illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásárolt egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett. A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. Ezen kívül Csepelen, valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett: az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett. Felépült Budaörsön egy autószalón, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

2008 első félévében került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedévében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapon likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgálatra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedévben megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedett az Alap. Az év folyamán két lakást és egy kondicionáló termet sikerült eladni a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt. 2010 második félévétől az ingatlanokban már némi felértékelődés volt tapasztalható, így év végére az ingatlanok értéke 52.402 millió forintra nőtt.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfoliójából. Az ingatlanpiac nem tette lehetővé nagyértékű ingatlanok értékesítését, nem volt jelentős, fizetőképes kereslet. Az év folyamán a forintban nyilvántartott ingatlanokban szerény felértékelés volt, az EUR-ban nyilvántartott ingatlanok értékében pedig az árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

2012-ben nem történt lényeges mozgás az ingatlanokban: egy lakás értékesítésére került sor, vásárlás nem történt. A devizában nyilvántartott ingatlanok értékét az árfolyamváltozás negatívan befolyásolta, így a szerény felértékelődés mellett is valamelyest csökkent az ingatlanok értéke, mely a mérleg fordulónapján 52.826 millió forint volt.

2013-ban egy ingatlan értékesítését bonyolította az Alap, ingatlan vásárlásra nem került sor. Az ingatlanértékelők kisebb ingatlanérték növekedést állapítottak meg az év során, valamint a devizában értékelt ingatlanok napi értékét befolyásoló árfolyamnövekedés miatt az ingatlanok értéke év végére 53.124 millió forintra emelkedett.

2014-ben az ingatlanpiacon kisebb fellendülés mutatkozott, az Alap egy lakóingatlant (Barlang utca) és három üzleti célú ingatlant (Markó utca, Szentendre, Margit krt.) értékesített, valamint egy síófoki ingatlan vételét bonyolította. Év végén az ingatlanok értéke 52.429 millió forint volt.

2015-ben folytatódott a 2014-es ingatlanpiaci trend. Értékesítésre került két ingatlan (Benczúr utca és Zsolna utca), és az Alap három új ingatlant vásárolt: két logisztikai bázist és egy kereskedelmi ingatlant. Az ingatlanok értéke év végén 56.056 millió forint volt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2023

2016-ban tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, két nagyértékű logisztikai ingatlant (Győr; Gyál) vásárolt az Alap és egy kereskedelmi ingatlant értékesített Budapest XV. kerületben. Az ingatlanok értéke 2016. év végén 65.569 millió forint lett.

2017-ben egy kereskedelmi ingatlant (Tököl), valamint két nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti lakóingatlanának tárolóját, továbbá egy XVII. kerületi kereskedelmi ingatlanának egy részét. Az ingatlanok értéke 2017. év végén 112.191,3 millió forint volt.

2018-ban egy nagy értékű kereskedelmi ingatlant (MOM Park), négy irodát (Budapest és Szeged) és egy logisztikai ingatlant (Miskolc) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti iroda és egy vidéki logisztikai ingatlanát. Az ingatlanok értéke 2018. év végén 247.161,67 millió forint volt.

2019-ben Budapesten három irodát és négy kereskedelmi ingatlant értékesített az Alap, továbbá vidéken hét kereskedelmi ingatlant. Budapesten egy nagyértékű irodát vásárolt az Alap. Az ingatlanok értéke 2019 év végén 307.290,064 millió forint volt.

2020-ban átadásra került a Hungária krt-i irodaház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Gubacsi úton, a másik Siófokon. Értékesítésre került Budapesten a Pasaréti úton lévő ingatlan. Az ingatlanok értéke 2020 év végén 334.898,004 millió forintra nőtt.

2021-ben értékesítésre került két ingatlan a Nagytétényi úton. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2021 év végén 341.533,88 millió forintra nőtt.

2022-ben három ingatlan került értékesítésre, egy iroda (Podmaniczky utca 65.) egy lakóingatlan (Vend utca 26.) és egy logisztikai ingatlan. Ugyanebben az évben egy nagy értékű iroda került megvásárlásra (Corvin 6.) Az ingatlanok nettó eszközértéke 2022 év végén 377 753,21 millió forintra nőtt.

2023-ban az Alap folytatta a siófoki fejlesztése eredményeként létrehozott társasházi lakóingatlanok, és az ehhez tartozó ingatlanrészek értékesítését, továbbá a budaörsi telkei is értékesítésre kerültek. Ebben az évben két telek került megvásárlásra, az egyik Debrecenben, a másik Üllőn. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2023 év végére 354 103 millió forint-ot ért.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III.14.) kormányrendelet, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), a 2011/61/EU rendeletre (ABAK-rendelet), valamint az Alap belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

A Számviteli politika 2015.09.01.-én az értékelési árfolyam alkalmazásában változtatásra került.

Az alkalmazott árfolyam az OTP deviza vételi árfolyam helyett az MNB árfolyam lett.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételt követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 200 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket az Alap teljes egészében a beszerzésekor költségként leírja. Az amortizáció az eszközök a használatba vételének napjától kerül elszámolásra.

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

Az amortizáció elszámolására Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírás a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig, illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyek az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek kimutatásra. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbség a saját tőkét növeli az „értékelési különbség tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon került átszámításra.

A készletek között kimutatott, eladási céllal vásárolt ingatlanok szintén piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Ezek az ingatlanok beszerzési értéken kerülnek be a nyilvántartásokba, amortizáció elszámolás nem történik, az értékelési különbség a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül kimutatásra.

A követeléseket a mérleg fordulónapján egyedileg értékeljük. A lejárt, bizonytalan követelésekre értékvesztést számolunk el. A devizában fennálló követeléseket az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon értékeljük. A követelések értékelési különbsége szintén a saját tőkében kerül elszámolásra.

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbség - a Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbségre.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket MNB árfolyamon értékeltük. A kamat miatt fennálló követelések az aktív elhatárolások értékét növelik.

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerülnek elszámolásra az eszközök és források devizás átértékeléséből származó értékkülönbözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelní. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén MNB árfolyamon értékeli, értékelési különbözetként számolja el. A devizás átértékelésből adódó értékelési különbözet a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül kimutatásra.

2020. december 31-ig az értékelési különbözet tartaléka soron került elszámolásra a devizás követelések, pénzeszközök, származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbözete. 2021-től ez az értékelési különbözet összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A mérlegkészítés zárónapja 2024. január 15.

Honlap:

<https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/IngatlanbefektetesiAlap>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

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 utca 30. A. lház. TT 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója.

PM nyilvántartási szám: 177289

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 1.602 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 302.052.157 eFt, az értékcsökkenés értéke 28.127.298 eFt, nettó értéke 274.053.427 eFt; az értékelési különbözet összege 67.226.679 eFt, így a piaci érték 342.437.122 eFt.

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2023.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2023.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2023.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2023.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2023.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2023.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	1 650	1 672	0	3 322	-873	-847	0	-1 720	1 602	0	1 602
Ingtatlanok	306 891 864	-4 843 258	-67 217	301 981 389	-25 066 527	-2 866 661	0	-27 933 188	274 048 201	67 229 626	341 277 827
Egyéb berendezés	70 124	1 085	-441	70 768	-61 324	-4 491	273	-65 542	5 226	0	5 226
Folyamatban lévő beruházás	182 343	4 752 425	-3 758 293	1 176 475	0	-126 848	0	-126 848	1 049 627	-2 947	1 046 680
Beruházásokra adott előlegek	46 666	1 384 462	-1 325 341	105 787	0	0	0	0	105 787		105 787
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>307 190 997</i>	<i>1 294 714</i>	<i>-5 151 292</i>	<i>303 334 419</i>	<i>-25 127 851</i>	<i>-2 998 000</i>	<i>273</i>	<i>-28 125 578</i>	<i>275 208 841</i>	<i>67 226 679</i>	<i>342 435 520</i>
Befektetett Eszközök összesen	307 192 647	1 296 386	-5 151 292	303 337 741	-25 128 724	-2 998 847	273	-28 127 298	275 210 443	67 226 679	342 437 122

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

TÍPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	230 391 383
Kereskedelmi ingatlan	85 807 793
Lakás	0
Logisztikai ingatlan	22 623 490
Telek	2 821 089
Összesen	341 643 755

2.2. Tartós részesedések

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza- árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
6 525 867			6 525 867	1 243 873	-4 513 822	3 255 918

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Deviza- nem
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	20 298 186,85 EUR 6 525 867 072 HUF	-	20 795 000 EUR 6 478 838 100 HUF	100%	Vásárlás	2018.10.17	EUR

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2.3. Tartósan adott kölcsön

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözlet deviza-árfolyam hatás	Piaci érték
3 762 350	371 220	-344 048	3 789 522	0	3 789 522

adatok ezer forintban

Társaság neve	Tagi kölcsön (EUR)	Tagi kölcsön	Értékelési különbözlet devizaárfolyam hatás	Piaci érték
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	9 900 000,00	3 789 522	0	3 789 522
Tagi kölcsön összesen:	9 900 000,00	3 789 522	0	3 789 522

Társaság neve, címe

Debt Management Project 1 Montenegro d.o.o. Podgorica

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130. Potgorica 81000, Montenegro

2.4. Készletek

Készletek piaci értéke 2023. december 31-én: 2.909.501 ezer forint. A tárgyévben az eladott áruk beszerzési értéke 6.769.452 ezer forint volt az értékesítésre vásárolt/tartott ingatlanok eladása miatt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbözlet	Piaci érték
4 243 832	8 307 118	2 093 622	10 457 328	2 782 653	13 239 981

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	6 391 687
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	176 500
Logisztikai ingatlan	6 671 794
Telek	0
Összesen	13 239 981

2.5. Követelések

2023. december 31-én az Alapnak 10.056.623 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2022.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2023.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	2 711 621	0	3 160 322
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	3 114 895,33	1 246 737	4 885 895,48	1 870 223
Adott forint előlegek	0	99 907	0	225 115
Adott előlegek (EUR)	335 229,15	134 175	450 329,50	172 377
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	658 547,38	263 584	658 547,38	252 079
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0,00	0	0,00	2 675 344
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	0,00	0	2 010 000,00	769 388
Egyéb forint követelés	0	1 091 272	0,00	72 822
Egyéb deviza követelés (EUR)	0	0	4 500 000,00	1 722 510
Követelések értékvesztése	0	-731 206	0,00	-855 406
Követelések értékvesztése (EUR)	-21 294,15	-8 523	-21 294,15	-8 151
ÖSSZESEN	4 087 377,71	4 807 567	12 483 478,21	10 056 623

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2022.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31.
739 729	333 448	-209 620	863 557

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2.6. Értékpapírok

Az Alap értékpapír-állománya 2022. december 31-én: 6.178.524 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2022.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	100 000 000	82 514	-2 541	79 973
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	269 000 000	269 084	3 097	272 181
Magyar Államkötvény EUR	1 000 000	348 776	11 839	360 615
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	160 000 000	516 941	6 751	523 692
Egyéb befektetési jegyek HUF	820 000 000	1 027 418	-106 352	921 066
Egyéb befektetési jegyek EUR	8 500 000	3 050 645	617 697	3 668 342
Részvények HUF	242 287 240	1 217 594	-864 939	352 655
		6 512 972	-334 448	6 178 524

Az Alap értékpapír-állománya 2023. december 31-én: 123.044.780 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2023.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	3 000 000	2 684 847	191 459	2 876 306
MFB kötvények EUR	2 600	1 005 095	7 738	1 012 833
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	7 915 750	7 947 466	230 561	8 178 027
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények EUR	6 836	2 591 833	121 086	2 712 919
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények USD	2 500	852 075	45 030	897 105
Magyar Államkötvény HUF	0	0	0	0
Magyar Államkötvény EUR	1 000	348 776	11 729	360 505
Külföldi diszkont államkötvények EUR	152 000	58 029 674	37 982	58 067 656
Diszkont kincstárjegy HUF	38 582 820	36 092 380	1 485 252	37 577 632
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	13 000	4 994 657	-23 170	4 971 487
Egyéb befektetési jegyek HUF	980 000	1 027 418	-307	1 027 111
Egyéb befektetési jegyek EUR	9 500	3 481 637	457 450	3 939 087
Részvények HUF	241 037	1 217 594	-229 851	987 743
Részvények EUR	10	415 757	20 612	436 369
		120 689 209	2 355 571	123 044 780

2.7. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2022. december 31-én: 21.004.229 eFt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2022.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	11 322 623		11 322 623
Deviza bankszámla egyenlege	24 164 312,66	EUR	9 671 766		9 671 766
Deviza bankszámla egyenlege	258,30	USD	97		97
Forint pénztár egyenlege*		HUF	9 743		9 743
ÖSSZESEN			21 004 229	0	21 004 229

Az Alap pénzeszköz-állománya 2023. december 31-én: 51.402.863 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2023.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	36 355 671		36 355 671
Deviza bankszámla egyenlege	39 191 108,13	EUR	15 001 572		15 001 572
Deviza bankszámla egyenlege	94 008,30	USD	32 568		32 568
Forint pénztár egyenlege*		HUF	13 052		13 052
ÖSSZESEN			51 402 863	0	51 402 863

*A forint pénztár egyenlege a MOM-kártyával / -parkolással kapcsolatos.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2023. december.31-én: 595.860 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2022.12.31	2023.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	1 008 313	474 186
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 030 915	69 663
Hitelintézetekkel szembeni követelések kamatbevétel elhatárolása	0	24 678
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	58 069	27 333
Összesen	2 097 297	595 860

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2.9. Származékos ügyletek

adatok ezer forintban

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Az Alap 2023.12.31-én az alábbi határidős pozíciókon tart nyilván értékelési különbözetet.:

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	12,500,000	382.9256	381.8000	-14,069,804	2024.01.04
ELADÁSI	12,800,000	383.8703	380.5600	-42,372,432	2024.01.17
ELADÁSI	12,700,000	383.4346	382.3000	-14,409,837	2024.01.11
ELADÁSI	52,500,000	396.1617	410.2807	741,249,418	2024.08.07
ELADÁSI	53,000,000	394.9584	401.6978	357,188,464	2024.07.18
ELADÁSI	28,000,000	388.8049	399.9677	312,555,804	2024.04.05
ELADÁSI	52,000,000	397.1846	391.5679	-292,069,267	2024.08.22
ELADÁSI	10,000,000	384.4138	384.3481	-657,516	2024.01.25
ELADÁSI	13,000,000	385.4750	385.0134	-6,000,580	2024.02.09
ELADÁSI	12,500,000	383.5073	384.2100	8,783,862	2024.01.12
ELADÁSI	12,500,000	383.3620	383.5950	2,913,014	2024.01.10
ELADÁSI	13,000,000	383.8703	383.3900	-6,244,501	2024.01.17
ELADÁSI	40,000,000	390.8286	391.2725	17,757,203	2024.05.07
ELADÁSI	27,000,000	385.4043	429.8200	1,199,223,452	2024.02.08
ELADÁSI	24,300,000	387.0229	419.2350	782,753,408	2024.03.08
ELADÁSI	25,700,000	387.0229	417.0500	771,695,812	2024.03.08
ELADÁSI	23,600,000	386.6734	398.5400	280,050,716	2024.02.26
ELADÁSI	27,000,000	392.2333	398.9000	180,001,136	2024.06.03
ELADÁSI	30,000,000	392.3549	402.5100	304,652,035	2024.06.05
ELADÁSI	63,000,000	394.5965	403.3000	548,322,293	2024.07.12
ELADÁSI	10,000,000	386.7675	399.1600	123,925,184	2024.03.04
ELADÁSI	17,000,000	383.2166	382.1600	-17,961,583	2024.01.08
ELADÁSI	13,000,000	385.3337	387.0000	21,662,357	2024.02.07
ELADÁSI	13,000,000	384.3780	385.1900	10,556,469	2024.01.24
ELADÁSI	13,000,000	384.8387	385.9900	14,967,225	2024.01.31
ELADÁSI	13,000,000	385.8279	385.5000	-4,262,790	2024.02.14
ELADÁSI	78,200,000	385.8985	421.3000	2,768,401,056	2024.02.15
ELADÁSI	14,000,000	384.4847	403.6900	268,874,870	2024.01.26
ELADÁSI	50,000,000	389.4388	404.2500	740,559,718	2024.04.15
ELADÁSI	48,000,000	383.7978	393.2500	453,707,201	2024.01.16
ELADÁSI	18,000,000	386.7675	398.7900	216,405,332	2024.03.04
ELADÁSI	20,000,000	392.8410	400.7000	157,179,889	2024.06.13
ELADÁSI	30,000,000	394.7775	398.1000	99,675,366	2024.07.15
ELADÁSI	21,700,000	396.2817	395.0800	-26,077,435	2024.08.09
ELADÁSI	13,000,000	383.5073	383.2500	-3,344,784	2024.01.12
ELADÁSI	30,000,000	391.8681	402.7500	326,457,784	2024.05.28
ELADÁSI	27,000,000	384.9094	392.5500	206,295,290	2024.02.01
ELADÁSI	30,000,000	385.1923	396.0500	325,730,533	2024.02.05
ELADÁSI	30,000,000	398.9336	403.5000	136,991,917	2024.09.20
USD					
ELADÁSI	2,500,000	351.3309	352.3200	2,472,733.0000	2024.04.22
Összesen:				10,953,539,012	

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2023-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgálnak.

2.10. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2022.12.31	2023.12.31
Induló tőke		158 388 095	190 305 901
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	491 919 603	563 351 421
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-333 531 508	-373 045 520
Tőkeváltozás		236 646 384	341 691 257
	Előző évek eredménye	17 302 991	7 674 004
	Üzleti év eredménye	-9 628 987	67 129 270
	Értékelési különbözet tartaléka	95 923 262	80 048 493
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	133 049 118	186 839 490
SAJÁT TŐKE		395 034 479	531 997 158

2.11. Céltartalék

2020-ban 6.953 eFt céltartalék képzése történt, 2021-ben, 2022-ben és 2023-ban nem változott a céltartalék állomány.

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer forintban

2022.12.31	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31
36 692	0	0	36 692

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023**

Felperes	Per tárgya	Aktuális perérték (Ft-ban)	Pénznem	Érték (ezer Ft-ban)	Per- vesztés esélye (%)	Céltartalék a várható veszteség összegében (ezer Ft-ban)
Társasház	Az Alap, mint megrendelő a vállalkozóval vállalkozási szerződést kötött, melynek alapján a megrendelő megrendelése alapján vállalkozó elvállalta, az ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) meglévő irodaépület bontási és új irodaház generálkivitelezési munkáinak teljes körű kivitelezését. Az Ingatlannal szemben egy társasházi ingatlan (a továbbiakban: Társasház) helyezkedik el. Felperes állítása szerint az Ingatlanon történő bontási-építkezési munkálatok miatt a Társasház megsérült. Felperes kárának megtérítése iránt az Alap képviselője, azaz OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ellen kártérítési igényt jelentett be, mely igényt később kiterjesztett az Alapra is. Felemelt perérték: 36.692.349.- Ft.	36 692 349	Ft	36 692	50%	36 692
Összesen		36 692 349		36 692		36 692

2.12. Kötelezettségek

2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek összege: 7.567.380 eFt

adatok ezer forintban

	2022.12.31	2023.12.31
Belföldi bankoktól felvett 2 éven túli lejáratú hitelek	5 000 000	0
Belföldi bankoktól felvett éven túli lejáratú devizahitelek (nem bankközi)	8 149 858	7 567 380
ÖSSZESEN	13 149 858	7 567 380

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 15.219.485 eFt

adatok ezer forintban

	2022.12.31	2023.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	2 805 773	3 626 080

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Hitelintézetektől felvett hitel	265 433	226 756
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	4 067 178	5 253 409
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	7 612 358	6 113 240
ÖSSZESEN	14 750 742	15 219 485

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2022. és 2023. december 31-én sem volt.

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2022.12.31	2023.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	2 698 580	3 043 433
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	1 270 948	912 062
Közüzemi üzemeltetési díjak	1 070 012	698 146
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	73 328	44 563
Különadó	49 289	64 920
Felügyeleti díj	34 844	45 791
Változó letét után fizetendő deviza kamat	27 799	54 107
Hitelkamat	14 174	2 674
Könyvvizsgálói díj	1 500	1 861
Összesen	3 969 526	3 955 494

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	21 399 837	22 697 841
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	8 121 586	12 929 076
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	5 899 298	2 386 027
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétel</i>	368 944	416 297
<i>Marketing díjbevétel díjbevétel</i>	225 323	275 394
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	1 699	1 251
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	76 825	0
ÖSSZESEN	36 093 512	38 705 886

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Kapott kártérítés	521 479	301 202
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	185 511	220 547
Kapott késedelmi kamat	2 762	62 708
Értékesített eszközök bevételei	6 688 815	61 390
Követelések visszaírt értékvesztése	21 004	4 932
Egyéb bevételek	761 495	4 091
ÖSSZESEN	8 181 066	654 870

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Értékesítés	4 394 419	4 700 627
Egyéb működési költségek összesen	18 332 310	21 095 080
Működési költségek összesen	22 726 729	25 795 707
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	7 794 770	8 559 563

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Ingatlan-közmű költségek	5 053 473	6 588 716
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	2 118 779	2 189 674
Ingatlanüzemeltetési költségek	1 494 381	2 016 757
Letétkezelői díj	500 350	600 902
Ingatlan-karbantartási költségek	420 086	437 178
Marketing költség	200 589	192 134
Bankköltség	410 991	172 058
Eljárási/Felügyeleti díjak	147 314	167 849
Ingatlanbiztosítási költségek	41 671	89 091
Ingatlanügynöki jutalékok	97 005	36 690
Egyéb	29 130	30 777
Posta/Telefon/Egyéb	6 934	7 446
Könyvvizsgálat	3 300	3 861
Értékpapírok díja	571	2 384
Ingatlan-értékbecslési költségek	12 966	0

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 3.861 eFt +ÁFA. Az Alapnál a könyvvizsgáló 2023. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	9 959 812	74 544 159
Határidős ügyletek árf. nyeresége	3 173 318	55 271 231
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	3 876 605	13 885 230
Betétkamat	504 265	4 153 160
Értékpapírok kamata	101 725	919 944
Értékpapírok árfolyamnyeresége	6 967	187 869
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	54 882	126 323
Részvények után kapott osztalék	320	402
Részesedések kivezetésekor elszámolt bevétel	0	0
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf. nyeresége	2 241 730	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 094 938	16 954 077
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	2 344 493	10 254 186
Határidős ügyletek árf. vesztesége	25 061 062	5 010 376
Hitelek és határidős ügyletek után fizetett kamat	73 338	1 339 292
Értékpapírok árfolyamvesztesége	232 692	350 223
Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás	1 383 353	0
Pénzügyi műveletek eredménye	-19 135 126	57 590 082

3.6. Fizetett, fizetendő hozam

Az Alap nyilvános, nyíltvégű alap. A befektetők a naponta megállapított nettó eszközérték alapján, a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a visszaváltási árban tudják az Alap által elért hozamot realizálni.

A tárgyévben 1.339.292 ezer forint kamatfizetés történt, a megelőző évben 73.338 ezer forint kamatfizetés történt.

4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Az Alap 2020 december 31. napján 60.000.000 eFt + 20.000.000 eFt hitelkeret megállapodással rendelkezett, mely keretösszegek likviditási célra használhatóak fel. A hitelnyújtóval történt szerződésmódosítás következtében a teljes 80.000.000 eFt hitelkeret feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra.

2022-ben a hitelkeret összegét a felek 100.000.000 eFt összegre emelték.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

2023-ban a forint alapú hitelkeret megszüntetésre került, helyette 2023. február 16-tól 250.000.000 EUR hitelkeretre szerződött az Alap.

Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-05.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2023.12.29.
Darabszáma:	190,137,803,929*
- ebből A sorozat darabszáma	179,034,391,185
- ebből I sorozat darabszáma	11,103,412,744
Nettó eszközérték:	531,406,987,564 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	
- A sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	2.794210
- I sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	2.805205
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

** A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2023.12.29-ére érvényes nettó eszközértékben a december 27-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.*

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	531,406,987,564	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	21,406,122,449	4.03
I/1.	Hitelállomány	4,176,939,459	0.79
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13,971,661,096	2.63
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	40,847,906	0.01
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	53,972,866	0.01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	31,105,718	0.01
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	826,822,181	0.16
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	13,018,912,425	2.45
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,257,521,894	0.61
II.	ESZKÖZÖK:	552,813,110,013	104.03
II/1.	Folyószámla, készpénz	2,644,401,652	0.50
II/2.	Egyéb követelés	64,454,142,053	12.13
II/3.	Lekötött bankbetétek	5,007,444,444	0.94
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	5,007,444,444	0.94
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	126,594,331,548	23.82
II/5.	Ingatlanok, berendezések	354,102,994,390	66.63
II/5.1.	Ingatlanok	350,437,426,390	65.95
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,665,568,000	0.69
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	9,795,926	0.00

Megnevezés	Kategoriák aránya az összes eszközre vetítve (%)		
	2022.12.31	2023.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	0,59	3.53	2.94
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0,00	0.00	0.00
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00	0.00	0.00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	2,27	1.39	-0.87
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	18.90	18.90

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

			(e Ft-ban)	
II/4. Értékpapírok			126,594,331	23.82%
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált			362,368	0.07%
Rephun 26 EUR	1,000,000	EUR	362,368	0.07%
Befektetési jegy			4,155,902	0.78%
Adventum Satis befektetési jegy	9,000,000	EUR	3,708,006	0.70%
Biggeorge 19. "A" befjegy	160,000,000	HUF	226,337	0.04%
OTP PRIME EUR ALAP BEFJEGY	500,296	EUR	221,559	0.04%
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti			16,986,310	3.20%
Wingholding 11/07/24	820,000,000	HUF	815,321	0.15%
ERSTE 2.3NC1.3	900,000,000	HUF	1,019,081	0.19%
MAEXIM 2024/10	978,050,000	HUF	1,006,426	0.19%
MAEXIM 2024/6	321,700,000	HUF	362,148	0.07%
MAEXIM 2024/7	580,000,000	HUF	630,466	0.12%
MAEXIM 2024/8	670,000,000	HUF	709,052	0.13%
MAEXIM 2024/9	988,000,000	HUF	1,038,068	0.20%
MAEXIM 2025/2	120,000,000	HUF	130,643	0.02%
MAEXIM 2025/3	1,690,000,000	HUF	1,834,601	0.35%
MAEXIM 2025/4	1,268,000,000	HUF	1,355,360	0.26%
MAEXIM16 04/17/24	400,000,000	HUF	453,480	0.09%
MBH 2027 4NC3	636,000	EUR	258,776	0.05%
MFB202604/1	1,450,000,000	HUF	1,304,047	0.25%
MFB202610/1	1,450,000,000	HUF	1,537,229	0.29%
MFB202704/1	100,000,000	HUF	94,561	0.02%
MFBEU2706/1	2,600,000	EUR	1,026,555	0.19%
Nova KBM 2026 3NC2	3,200,000	EUR	1,308,129	0.25%
OTP 2027/05/25 4NC3	2,500,000	EUR	900,247	0.17%
OTP 2027/10/05 4NC3	3,000,000	EUR	1,202,120	0.23%
Diszkont kincstárjegyek			100,447,871	18.90%
BGTB 0 01/11/24	13,000,000	HUF	4,957,387	0.93%
BTF 0 01/04/24	13,000,000	HUF	4,961,085	0.93%
BTF 0 01/10/2024	12,500,000	HUF	4,767,362	0.90%
BTF 0 01/17/24	13,000,000	HUF	4,954,557	0.93%
BTF 0 01/24/2024	13,000,000	HUF	4,950,785	0.93%
BTF 0 01/31/2024	13,000,000	HUF	4,947,385	0.93%
BTF 0 02/07/2024	13,000,000	HUF	4,944,034	0.93%
BTF 0 02/14/2024	13,000,000	HUF	4,940,162	0.93%
BUBILL 0 01/17/24	13,000,000	HUF	4,954,359	0.93%
D240103	1,200,000,000	HUF	1,198,869	0.23%
D240124	4,628,690,000	HUF	4,609,124	0.87%
D240207	868,000,000	HUF	862,441	0.16%
D240214	1,800,000,000	HUF	1,786,518	0.34%
D240228	400,000,000	HUF	396,139	0.07%
D240313	525,640,000	HUF	519,433	0.10%
D240320	4,592,260,000	HUF	4,533,105	0.85%
D240327	1,530,010,000	HUF	1,508,662	0.28%
D240430	4,200,000,000	HUF	4,119,822	0.78%
D240626	7,823,990,000	HUF	7,589,881	1.43%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

D240821	3,119,240,000	HUF	2,997,958	0.56%
D241030	6,100,000,000	HUF	5,785,478	1.09%
D241223	1,794,990,000	HUF	1,689,525	0.32%
EUB 0 01/12/2024	13,000,000	HUF	4,956,444	0.93%
RATB 0 01/25/2024	10,000,000	HUF	3,807,971	0.72%
SGLT 0 01/12 24	12,500,000	HUF	4,766,145	0.90%
SGLT 0 02/09/24	13,000,000	HUF	4,943,240	0.93%
Részvény			1,394,042	0.26%
Appennin Holding	241,037,200	HUF	952,097	0.18%
Graphisoft Park	40	EUR	6,659	0.00%
Shopper Park Plus	10,000	EUR	435,286	0.08%
Ingatlantársaság			3,247,838	0.61%
DEBT MANAGEMENT PROJECT1 MONTENEGR	20,795,000	EUR	3,247,838	0.61%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
II/5/1. Ingatlanok, berendezések								
II/5/1. Ingatlanok							350,437,426	98.96%
IRODA	1051 Budapest, Széchenyi tér 7-8.	24559	29 601,00	27 650,00	2006	10		
IRODA	1051 Budapest, Nádor u. 16.	24579	10 178,00	10 178,00	1908	10		
IRODA	1054 Budapest, Vadász u. 12.	24789	2 595,00	2 270,00	1975	10		
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	16 708,00	16 708,00	1988	1		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38. és Futó u. 35-45.	36374 és 36343/1	28 951,00	26 941,00	2007	10		
IRODA	1088 Budapest, Rákóczi út 15.	36545	2 453,00	2 453,00	1880	10		
IRODA	1092 Budapest, Ráday u. 42.	36925	4 244,00	3 918,74	1992	1		
IRODA	1042 Budapest, József. A. u. 92.	71677	2 678,00	2 678,00	1993	10		
IRODA	1027 Budapest, Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	863,38	598,00	1962	1		
IRODA	1025 Budapest, Szépvölgyi út 22.	14859/1	4 795,73	4 584,10	2009	10		
IRODA	1195 Budapest, Üllői út 285.	164247/A/1	741,00	741,00	1974	10		
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	709,58	709,58	1966	10		
IRODA	1136 Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A/	1 424,00	1 424,00	1991	1		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
IRODA	1132 Budapest, Váci út 20-26.	25216/3	28 422,74	26 218,51	2001	10		
IRODA	1131 Budapest, Babér u. 9.	26091/2	26 185,00	26 185,00	2003	10		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 135-139.	26092/3-4	25 784,00	24 733,00	2007	10		
IRODA	1143 Budapest, Hungária krt. 17-19.	32472	7 343,00	6 789,00	2008	1		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 47-53. / Vajdahunyad u. 50-54	36343/2	19 093,00	18 178,00	2008	10		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 31-33.	36349/4	6 335,00	5 894,00	2013	10		
IRODA	1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1 626,00	1 626,00	1991	10		
IRODA	1042 Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/	685,00	685,00	1969	10		
IRODA	1126 Budapest, Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	575,98	575,98	1965	10		
IRODA	1083 Budapest, Tömő utca 24. C6	36213/0/A	13 461,00	12 841,00	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						225,637,225	63.72%
KERESKEDELEMI	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4 683,29	4 683,29	1992	10		
KERESKEDELEMI	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	52 357,00	52 162,43	2001	10		
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						72,249,872	20,40%
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19	2003	1		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						100	0,00%
LOGISZTIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	7 716,00	7 716,00	2006	10		
LOGISZTIKA	1211 Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	24 225,00	24 225,00	1953	1		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belterület 7702 M5 Business Park	7702	35 600,50	35 600,50	2009	10		
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	40 953,00	40 953,00	1989	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						21,953,433	6,20%
IRODA	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 907,11	6 522,09	2007	10		
IRODA ÖSSZESEN	VIDÉK						6,960,761	1,97%
KERESKEDELEMI	7100 Szekszárd, Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6 583,00	6 583,00	2007	10		
KERESKEDELEMI	2316 Tököl, Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27 715,21	27 715,21	2009	10		
KERESKEDELEMI	2803 Tatabánya, Szent Borbála út 33.	2119/209	3 080,00	3 080,00	2007	10		
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	VIDÉK						13,344,958	3,77%
LOGISZTIKA	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	28 307,00	28 307,00	1994	10		
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	8 179,00	8 179,00	2007	10		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadh tó bruttó terület m2	Bérbeadh tó nettó terület m2	Építés/ használatbavé tel éve	Terveze tt tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfoli ó %
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						7,300,590	2,06%
LAKÓ	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 42 Lakás	6794/7/A/42			2020	1		
LAKÓ	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 74 Lakás	6794/7/A/74			2020	1		
LAKÓ ÖSSZESEN	VIDÉK						155 200	0,04%
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 12 Tároló	6794/7/A/95			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 16 Tároló	6794/7/A/99			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 29 Tároló	6794/7/A/112			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 30 Tároló	6794/7/A/113			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 32 Tároló	6794/7/A/115			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 36 Tároló	6794/7/A/119			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 42 Lakás	6794/7/A/42			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 48 Tároló	6794/7/A/131			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 52 Tároló	6794/7/A/135			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 6 Tároló	6794/7/A/89			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 7 Tároló	6794/7/A/90			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 74 Lakás	6794/7/A/74			2020	1		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadh tó bruttó terület m2	Bérbeadh tó nettó terület m2	Építés/ használatbavé tel éve	Terveze tt tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfoli ó %
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B32 Kültéri parkoló	6794/7/A/42			2020	1		
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B40 Kültéri parkoló	6794/7/A/74			2020	1		
EGYÉB ÖSSZESEN	VIDÉK						21 200	0,01%
TELEK	Debrecen Ipari Park 0237/408	0237/408						
TELEK	2225 Üllő, Zsaróka út 3666/2.	3666/2						
TELEK ÖSSZESEN	VIDÉK						2,814,087	0,79%
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							3,665,568	1,12%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1093 Budapest, Kinizsi u. 30-36.	36840	10 989,00	10 989,00	1915	1	3,665,568	1,12%
ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						3,665,568	1,12%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen:

	<i>adatok ezer forintban</i>	
	2022.12.31	2023.12.31
Pénzben kapott óvadék	4 067 143	5 253 389
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	5 211 261	21 488 222
ÖSSZESEN	9 278 404	26 741 611

Az értékpapírban és a bankgaranciában kapott óvadék tájékoztató jellegű adatok, azok a nettó eszközérték számításban nem szerepelnek.

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2023. december 29-én érvényes nettó eszközérték és 2023. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2023-ban az év utolsó munkanapja december 29. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2023. december 28-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2023. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2023 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 29-én érvényes eszközérték a december 27-i bankszámla egyenleget és 2023. december 29-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2023. december 31-ig kapott, illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2023. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 30-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2023-ra vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2023-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2023. december 29-re érvényes nettó eszközérték számítása 2023. december 28-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2023.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2022.12.31-ével zárult évre	2023.12.31-ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	711 451	13 693 748
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-31 532 865	40 278 728
2. Elszámolt amortizáció +	4 394 419	4 700 627
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	-351 769	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	25 027 668	-18 311 797
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-1 813 701	61 390
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-10 855 386	21 083 297
9. Forgóeszközök változása + -	10 183 526	-17 018 847
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	6 902 723	468 529
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	-19 055 582
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-1 685 578	1 501 437
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	442 414	-14 034
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	4 092 800	-82 476 396
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-20 465 291	4 910 475
15. Ingatlanok eladása +	1 813 701	-61 390
16. Befolyt bérleti díjak +	21 399 293	22 697 194
17. Értékpapírok beszerzése -	-1 651 840	-155 136 388
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	2 492 352	40 960 151
19. Kapott hozamok +	504 585	4 153 562
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-21 398 161	99 181 282
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	35 131 090	71 431 818
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-69 944 542	14 276 360
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	0	0
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +	13 415 291	0
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	0	13 473 104
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-16 593 910	30 398 634
Nyitó pénzeszközök	37 598 139	21 004 229
Záró pénzeszközök	21 004 229	51 402 863
Pénzeszközök változása	-16 593 910	30 398 634

* A fizetett hozamok mellett a befektetési jegyek realizált értékkülönbözet változása is ezen a soron kerül kimutatásra

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

**7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ
MUTATÓSZÁMOK**

	2022.12.31	2023.12.31
<i>Saját tőke aránya (%)</i>		
Saját tőke/Összes forrás	92,53%	95,21%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	51,06%	90,33%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	103,91%	152,22%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	204,31%	1034,38%

8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Külső tényezők alakulása

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacon, mely tendencia a következő években javulni látszott. A 2023-ban mért 464 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 18 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A kínálati oldalon alig több, mint 100 ezer négyzetméter új budapesti irodaállomány jelent meg az év során, ami megközelítőleg harmada a 2022-es új állománynak.

Az üresedési ráta tovább folytatódott az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 13,5 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 11,3 százalékhoz képest.

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

A megnövekedett üzemeltetési költségek a legtöbb ingatlantulajdonost az energiahatékony beruházások elindítására ösztönzik, annak érdekében, hogy versenyképes tudjon maradni az új, modern és alacsony energiafelhasználású ingatlanokkal szemben. A növekvő üresedések ellen a piaci szereplők gyakran irreális mértékű ösztönzőkkel (kiépítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 6,00 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,25%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2023-ban ugyan kis mértékben (7 százalékkal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 630 ezer négyzetméterrel bővült ezen részpiac, ami megközelíti a 2021-es év akkori rekord szintet. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem,

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2023

valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 358 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely mintegy 7 százalékkal meghaladja az előző évi új állományt. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2023. év végén 8,6 százalékon állt, ami 4,8 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2023-ban, ami 1 százalékpontos növekedést jelent az előző év átlagos hozamszintjéhez viszonyítva. A régióban is növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 6,25%, Prága: 5,25%, Pozsony: 6,25%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát a fogyasztás hajtotta a korábban, mely az elmúlt években jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia és az azt követő magas inflációs időszak miatt. A tartós árszínvonal emelkedés csökkentette a lakossági fogyasztást 2023-ban, a hazai keresletben bizonyos szektorok jelentős mértékű visszaesést szenvedtek el (pl. gasztronómia) és megnőtt az elkölthető jövedelmen belül az élelmiszerre fordított kiadások nagysága. A vásárlói szokások is megváltoztak, továbbá erősödött az online kereskedelmi tér és az ún. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. Az infláció csökkenésével a reálbérek emelkedése a fogyasztást támogathatja ezért a népszerű és jó kereskedelmi lokációval rendelkező kikereskedelmi ingatlanok stabilak maradhatnak.

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

Jövőbeni kilátások

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2023

a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia és energiaválság következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremtett az ingatlanszektorban. A 2022. második negyedévében elszabaduló energiaárak 2023-ban jelentősen csökkentek, ami jótékony hatást gyakorolhat valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. A magasabb árszintek egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni, melyet várhatóan a normalizálódó hozamkörnyezet támogatni fog.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2023

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2023-es év vonatkozásában értékelte az Ukrainában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2023. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

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

Budapest, 2024. április 29.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.