

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2024. december 31.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024**

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

2024. december 31.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. eFt	2024.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	349 482 562	369 705 362
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 602	326
3	1. Szellemi termékek	1 602	326
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	342 435 520	369 705 036
5	1. Ingatlanok	274 048 201	273 884 356
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	67 229 626	82 948 190
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	5 226	10 618
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	1 049 627	14 505 619
10	6. Beruházásokra adott előlegek	105 787	453 225
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-2 947	-2 096 972
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	7 045 440	0
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	6 525 867	0
15	3. Tartós részesedésekértékelési különbözete	-3 269 949	0
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 789 522	0
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
18	B. Forgóeszközök	197 744 248	180 113 799
19	I. KÉSZLETEK	13 239 982	2 389 438
20	1. Ingatlankészletek	10 457 329	2 336 666
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	2 782 653	52 772
22	II. KÖVETELÉSEK	10 056 623	22 220 470
23	1. Követelések	10 920 180	22 631 286
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-863 557	-410 816
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	123 044 780	132 305 035
28	1. Értékpapírok	120 689 209	127 151 715
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	2 355 571	5 153 320
30	a) kamatokból, osztalékokból	1 935 992	2 022 842
31	b) egyéb	419 579	3 130 478
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	51 402 863	23 198 856
33	1. Pénzeszközök	51 402 863	23 198 856
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	595 860	554 322
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	595 860	554 322
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	10 953 539	-7 618 332
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	558 776 209	542 755 151

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. eFt	2024.12.31. eFt
40	E. Saját tőke	531 997 372	529 110 773
41	I. INDULÓ TŐKE	190 305 901	181 127 749
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	563 351 421	589 617 852
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-373 045 520	-408 490 103
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	341 691 471	347 983 024
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	186 839 490	169 063 696
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	80 048 493	78 438 978
47	3. Előző év(ek) eredménye	7 674 004	74 803 488
48	4. Üzleti év eredménye	67 129 484	25 676 862
49	F. Céltartalékok	36 692	36 692
50	G. Kötelezettségek	22 786 651	8 984 076
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 567 380	0
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15 219 271	8 984 076
53	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
54	H. Passzív időbeli elhatárolások	3 955 494	4 623 610
55	FORRÁSOK ÖSSZESEN	558 776 209	542 755 151

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.01.01.- 2023.12.31. eFt	2024.01.01.- 2024.12.31. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	38 705 886	42 837 110
2	II. Egyéb bevételek	654 870	1 014 994
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	2 093 622	8 016 705
4	IV. Működési költségek	25 795 707	25 968 374
5	V. Egyéb ráfordítások	1 932 025	1 877 139
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	74 544 159	31 294 134
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	16 954 077	13 607 158
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	67 129 484	25 676 862

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2024.01.01. - 2024.12.31.

2025. 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.....	10
2.4. Készletek	10
2.5. Követelések	11
2.6. Értékpapírok.....	12
2.7. Pénzeszközök	13
2.8 Aktív időbeli elhatárolások.....	14
2.9. Származékos ügyletek	14
2.10. Saját tőke.....	16
2.11. Céltartalék.....	16
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek	17
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	18
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	19
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása	19
3.2. Egyéb bevételek alakulása	19
3.3. Működési költségek alakulása.....	19
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása.....	20
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye	21
3.6. Fizetett, fizetendő hozam	21
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	21
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS	22
6. CASH FLOW KIMUTATÁS	32
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK	33
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK	34

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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: 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.

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 2024

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 világgpiaci 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 forintba 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 forintba nőtt.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfóliójából. 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 forintba 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 2024

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 Üllön. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2023 év végére 354 103 millió forint-ot ért.

2024-ben az Alap tovább folytatta a siófoki társasházi lakóingatlanok, és az ehhez tartozó ingatlanrészek értékesítését. 2024-ben szintén értékesítésre került a győri Csókás úti logisztikai központ, a budapesti Rákóczi úti irodaépület, és a Kinizsi úti egyetemi campus ingatlanfejlesztés. Az ingatlanportfólió nettó eszközértéke 2024 év végére 375 347 millió Ft-ra emelkedett.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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 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 beszerzéskor 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 különbözet a saját tőkét növeli az „értékelési különbözet 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 különbözet a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül kimutatásra.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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 különbözete szintén a saját tőkében kerül elszámolásra.

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

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 értékelni. 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.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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.

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

A mérlegkészítés zárónapja 2025. január 15.

Honlap:

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

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Dr. Jandácsik Gábor Gyula

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató

Lakcíme: 4551 Nyíregyháza, Pető utca 32.

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 2024

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 326 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 302.052.157 eFt, az értékcsökkenés értéke 32.638.823 eFt, nettó értéke 273.894.974 eFt; az értékelési különbözet összege 82.948.190 eFt, így a piaci érték 356.843.164 eFt.

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

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2024.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2024.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2024.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2024.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2024.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2024.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	3 322	0	0	3 322	-1 720	-1 276	0	-2 996	326	0	326
Ingatlanok	301 981 389	4 518 252	-42 903	306 456 738	-27 933 188	-4 639 194	0	-32 572 382	273 884 356	82 948 190	356 832 546
Egyéb berendezés	70 768	10 082	-3 791	77 059	-65 542	-4 690	3 791	-66 441	10 618	0	10 618
Folyamatban lévő beruházás	1 176 475	17 857 478	-4 528 334	14 505 619	0			0	14 505 619	-2 096 972	12 408 647
Beruházásokra adott előlegek	105 787	951 266	-603 828	453 225	0	0	0	0	453 225		453 225
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>303 334 419</i>	<i>23 337 078</i>	<i>-5 178 856</i>	<i>321 492 641</i>	<i>-27 998 730</i>	<i>-4 643 884</i>	<i>3 791</i>	<i>-32 638 823</i>	<i>288 853 818</i>	<i>80 851 218</i>	<i>369 705 036</i>
Befektetett Eszközök összesen	303 337 741	23 337 078	-5 178 856	321 495 963	-28 000 450	-4 645 160	3 791	-32 641 819	288 854 144	80 851 218	369 705 362

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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

adatok ezer forintban

TÍPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	237 013 022
Kereskedelmi ingatlan	92 417 882
Lakás	0
Logisztikai ingatlan	24 743 582
Telek	15 066 707
Összesen	369 241 193

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	0	0	0	0

Az Alap 2024. december 31-én nem rendelkezett tartós részesedésekkel.

2.3. Tartósan adott kölcsön

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza-árfolyam hatás	Piaci érték
3 789 522	0	-3 789 522	0	0	0

Az Alap 2024. december 31-én nem rendelkezett tartósan adott kölcsönnel.

2.4. Készletek

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
10 457 329	6 063	-8 126 726	2 336 666	52 772	2 389 438

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	1 278 000
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	1 438
Logisztikai ingatlan	1 110 000
Telek	0
Összesen	2 389 438

2.5. Követelések

2024. december 31-én az Alapnak 22.220.470 e Ft a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2023.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2024.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	3 160 322	0	1 647 699
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	4 885 895,48	1 870 223	4 587 590,41	1 881 325
Adott forint előlegek	0	225 115	0	260 475
Adott előlegek (EUR)	450 329,50	172 377	232 200,00	95 223
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyoni érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	658 547,38	252 079	658 547,38	270 064
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0,00	2 675 344	0,00	9 346 070
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	2 010 000,00	769 388	9 640 000,00	3 953 268
Egyéb forint követelés	0,00	72 822	0	1 751 995
Egyéb deviza követelés (EUR)	4 500 000,00	1 722 510	8 352 233,02	3 425 167
Követelések értékvesztése	0,00	-855 406	0,00	-377 902
Követelések értékvesztése (EUR)	-21 294,15	-8 151	-80 259,89	-32 914
ÖSSZESEN	12 483 478,21	10 056 623	23 390 310,92	22 220 470

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31.
863 557	1 737 766	-2 190 507	410 816

2.6. Értékpapírok

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

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKEKELÉS	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

Az Alap értékpapír-állománya 2024. december 31-én: 132.305.035 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKEKELÉS	2024.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	5 440 000	5 085 316	366 595	5 451 911
MFB kötvények EUR	2 600	1 005 095	112 836	1 117 931
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	9 357 720	9 380 655	639 764	10 020 419
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények EUR	24 036	9 340 978	977 923	10 318 901
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények USD	4 700	1 708 136	266 609	1 974 745
Magyar Államkötvény HUF	8 258 760	8 012 125	283 812	8 295 937
Magyar Államkötvény EUR	1 000	348 775	53 729	402 504

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKEKELÉS	2024.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
Külföldi diszkont államkötvények EUR	10 000	4 080 634	4 026	4 084 660
Diszkont kincstárjegy HUF	14 122 500	13 334 807	606 319	13 941 126
Diszkont kincstárjegy EUR	0	0	0	0
MNB kötvény	49 300 000	49 179 774	110 279	49 290 053
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	48 800	19 368 134	561 934	19 930 068
Egyéb befektetési jegyek EUR	12 230	4 715 511	711 096	5 426 607
Részvények HUF	241 037	1 217 594	397 064	1 614 658
Részvények EUR	9	374 181	61 334	435 515
		127 151 715	5 153 320	132 305 035

2.7. Pénzeszközök

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

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKEKELÉS 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

Az Alap pénzeszköz-állománya 2024. december 31-én: 23.198.856 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKEKELÉS eFt-ban	2024.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	21 131 722		21 131 722
Deviza bankszámla egyenlege	4 961 206,45	EUR	2 034 541		2 034 541
Deviza bankszámla egyenlege	69 353,21	USD	27 298		27 298
Forint pénztár egyenlege*		HUF	5 295		5 295
ÖSSZESEN			23 198 856	0	23 198 856

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

2.8 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2024. december.31-én: 554.322 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2023.12.31	2024.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	474 186	391 970
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	69 663	55 495
Hitelintézetekkel szembeni követelések kamatbevétel elhatárolása	24 678	46 222
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	27 333	60 635
Összesen	595 860	554 322

2.9. Származékos ügyletek

Az Alap 2024.12.31-én az alábbi határidős pozíciókon tart nyilván értékelési különbözetet

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	30,000,000	416.1935	401.5200	-440,206,067	2025.02.05
ELADÁSI	30,000,000	418.1378	399.7300	-552,235,260	2025.03.20
ELADÁSI	39,000,000	417.7929	400.5230	-673,527,269	2025.03.12
ELADÁSI	39,000,000	423.3901	410.9000	-487,114,762	2025.07.07
ELADÁSI	24,000,000	426.6693	418.1750	-203,862,403	2025.09.08
ELADÁSI	12,500,000	0.9984	415.8300	-6,240,781	2025.01.15
ELADÁSI	27,000,000	417.4044	397.5962	-534,822,183	2025.03.03
ELADÁSI	25,000,000	416.5218	401.2769	-381,121,323	2025.02.13
ELADÁSI	27,000,000	415.9882	403.4549	-338,400,028	2025.01.31
ELADÁSI	48,000,000	416.7267	397.3229	-931,381,141	2025.02.18
ELADÁSI	52,500,000	417.5772	403.5767	-735,023,612	2025.03.07
ELADÁSI	38,000,000	423.7544	410.7088	-495,734,579	2025.07.15
ELADÁSI	38,000,000	421.9291	416.9017	-191,042,365	2025.06.05
ELADÁSI	35,000,000	424.4818	423.6840	-27,923,203	2025.07.31
ELADÁSI	45,000,000	417.0542	399.5400	-788,139,163	2025.02.26
ELADÁSI	20,000,000	419.2989	400.5500	-374,977,462	2025.04.16
ELADÁSI	10,000,000	417.1360	413.9000	-32,360,201	2025.02.28
ELADÁSI	45,000,000	424.9810	424.8600	-5,443,661	2025.08.11
ELADÁSI	8,000,000	422.6148	421.9600	-5,238,004	2025.06.20
ELADÁSI	32,000,000	415.3307	400.9500	-460,183,602	2025.01.15
ELADÁSI	30,000,000	415.2482	398.7700	-494,347,162	2025.01.13
ELADÁSI	22,000,000	418.9554	405.2900	-300,637,765	2025.04.08
ELADÁSI	40,000,000	418.0085	400.5400	-698,741,938	2025.03.17
ELADÁSI	52,000,000	418.3101	398.8700	-1,010,887,434	2025.03.24
ELADÁSI	27,000,000	419.8990	400.7200	-517,834,221	2025.04.30

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

ELADÁSI	36,000,000	420.4125	403.4700	-609,929,285	2025.05.12
ELADÁSI	11,000,000	423.3901	410.8900	-137,501,343	2025.07.07
ELADÁSI	5,000,000	425.6835	412.3000	-66,917,524	2025.08.18
ELADÁSI	15,000,000	420.4125	418.0800	-34,987,202	2025.05.12
ELADÁSI	35,000,000	422.2493	418.4000	-134,724,182	2025.06.12
ELADÁSI	30,000,000	424.0273	419.1000	-147,820,465	2025.07.21
ELADÁSI	8,000,000	425.6835	424.9800	-5,628,039	2025.08.18
USD					
ELADÁSI	1,000,000	400.3116	355.8200	-44,491,590	2025.03.20
ELADÁSI	2,500,000	401.0855	371.8850	-73,001,184	2025.04.22
ELADÁSI	1,100,000	400.4763	393.5900	-7,574,881	2025.03.27
Összesen:				-11,950,001,284	

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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	

2024-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

		2023.12.31	2024.12.31
Induló tőke		190 305 901	181 127 749
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	563 351 421	589 617 852
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-373 045 520	-408 490 103
Tőkeváltozás		341 691 471	347 983 024
	Előző évek eredménye	7 674 004	74 803 488
	Üzleti év eredménye	67 129 484	25 676 862
	Értékelési különbözet tartaléka	80 048 493	78 438 978
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	186 839 490	169 063 696
SAJÁT TŐKE		531 997 372	529 110 773

2.11. Céltartalék

2020-ban 6.953 eFt céltartalék képzése történt, 2024. év végéig nem változott a céltartalék állomány.

A céltartalék állományának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

adatok ezer forintban

2023.12.31	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31
36 692	0	0	36 692

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

Az Alap nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel 2024. december 31-én.

adatok ezer forintban

	2023.12.31	2024.12.31
Belföldi bankoktól felvett éven túli lejáratú devizahitelek (nem bankközi)	7 567 380	0
ÖSSZESEN	7 567 380	0

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 8.984.076 eFt

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

adatok ezer forintban

	2023.12.31	2024.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	3 625 866	2 515 824
Hitelintézetektől felvett hitel	226 756	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	5 253 409	4 702 435
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	6 113 240	1 765 817
ÖSSZESEN	15 219 271	8 984 076

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2023. és 2024. december 31-én sem volt.

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2023.12.31	2024.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	3 043 432	2 994 279
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	912 062	1 067 521
Közüzemi üzemeltetési díjak	698 146	898 980
Különadó	64 920	66 784
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	44 563	53 052
Felügyeleti díj	45 791	47 204
Könyvvizsgálói díj	1 861	1 501
Változó letét után fizetendő deviza kamat	54 107	0
Hitelkamat	2 674	0
Halasztott bevételek	0	561 810
Összesen	3 955 494	4 623 610

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja</i> (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	22 697 841	21 954 354
<i>Áthárított bevétel</i> (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	12 929 076	6 440 276
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	2 386 027	13 642 574
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétel</i>	416 297	478 657
<i>Marketing díjbevétel díjbevétel</i>	275 394	319 837
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	1 251	1 378
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	0	34
ÖSSZESEN	38 705 886	42 837 110

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Követelések visszaírt értékvesztése	4 932	648 130
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	220 547	222 413
Egyéb bevételek	4 091	61 173
Kapott kártérítés	301 202	56 582
Kapott késedelmi kamat	62 708	16 886
Értékesített eszközök bevételei	61 390	9 810
ÖSSZESEN	654 870	1 014 994

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Értékcsökkenés	4 700 627	4 645 161
Egyéb működési költségek összesen	21 095 080	21 323 213
Működési költségek összesen	25 795 707	25 968 374
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	8 559 563	9 599 838

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Ingatlan-közmű költségek	6 588 716	4 818 558
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	2 189 674	2 309 979
Ingatlanüzemeltetési költségek	2 016 757	2 215 531
Letétkezelői díj	600 902	731 163
Ingatlan-karbantartási költségek	437 178	663 027
Marketing költség	192 134	274 853
Bankköltség	172 058	249 258
Eljárási/Felügyeleti díjak	167 849	195 237
Ingatlanbiztosítási költségek	89 091	95 011
Ingatlanügynöki jutalékok	36 690	89 574
Egyéb	30 777	67 151
Posta/Telefon/Egyéb	7 446	9 720
Könyvvizsgálat	3 861	4 261
Értékpapírok díja	2 384	52

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 4.261 eFt +ÁFA. Az Alapnál a könyvvizsgáló 2024. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Építményadó és telekadó	1 200 259	1 216 596
Követelések értékvesztése	333 448	358 383
Különadó	227 975	271 224
Behajthatatlan követelések leírása	616	3 851
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	3 901	2 230
Környezetterhelési díj	57	40
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	67 385	0
Tárgyi eszközök selejtezés miatti terven felüli értékcsökkenési leírás	48 150	0
Egyéb	50 234	24 815
Összesen	1 932 025	1 877 139

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	74 544 159	31 294 134
Határidős ügyletek árf. nyeresége	55 271 231	14 209 966
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	13 885 230	2 330 284
Betétkamata	4 153 160	3 877 844
Értékpapírok kamata	919 944	4 531 244
Értékpapírok árfolyamnyeresége	187 869	3 608 521
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	126 323	212 373
Részvények után kapott osztalék	402	29 741
Pénzügyi eszközök ártértekélesi nyeresége	0	2 494 161
Pénzügyi műveletek ráfordításai	16 954 077	13 607 158
Határidős ügyletek árf. vesztesége	5 010 376	7 508 637
Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás	0	3 467 897
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	10 254 186	1 696 557
Értékpapírok árfolyamvesztesége	350 223	588 757
Hitelek után fizetett kamat	1 339 292	345 310
Pénzügyi műveletek eredménye	57 590 082	17 686 976

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 345.310 ezer forint kamatfizetés történt, a megelőző évben 1.339.292 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 2024

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.

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	2024.12.31.
Darabszáma:	181,175,764,359*
- ebből A sorozat darabszáma	167,424,718,830
- ebből B sorozat darabszáma	2,647,632,785
- ebből I sorozat darabszáma	11,103,412,744
Nettó eszközérték:	533,879,978,173 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	
- A sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	2.943791
- B sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	2.943801
- I sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	2.992097
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

** A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2024.12.31-re érvényes nettó eszközértékben a december 29-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.*

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	533,879,978,173	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	23,778,878,586	4.45
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	20,123,075,757	3.77
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>777,836,620</i>	<i>0.15</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Letétkezelői díj miatt</i>	<i>58,209,008</i>	<i>0.01</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	<i>33,736,725</i>	<i>0.01</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>közzétételi ktg. miatt</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	<i>161,281,275</i>	<i>0.03</i>
<i>I/2.6.</i>	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	<i>19,092,012,129</i>	<i>3.58</i>
<i>I/2.7.</i>	Céltartalékok	0	0.00
<i>I/2.8.</i>	Passzív időbeli elhatárolások	3,655,802,829	0.68
II.	ESZKÖZÖK:	557,658,856,759	104.45
II/1.	Folyószámla, készpénz	1,039,965,756	0.19
II/2.	Egyéb követelés	31,906,792,289	5.98
II/3.	Lekötött bankbetétek	20,042,666,667	3.75
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	20,042,666,667	3.75
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	129,318,981,737	24.22
II/5.	Ingatlanok, berendezések	375,347,191,503	70.31
II/5.1.	Ingatlanok	375,347,191,503	70.31
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	3,258,807	0.00

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve (%)		
	2023.12.31	2024.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	3.53	6.13%	2.60%
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	1.39	1.03%	-0.37%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	18.90	17.06%	-1.84%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

			(e Ft-ban)	
II/4. Értékpapírok			129,318,984	24.22%
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált			407,155	0.08%
Rephun 26 EUR	1,000,000	EUR	407,155	0.08%
Befektetési jegy			5,485,839	1.03%
Adventum Satis befektetési jegy	9,000,000	EUR	3,963,640	0.74%
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	500,000	EUR	207,510	0.04%
OTP PRIME EUR ALAP BEFJEGY	2,729,822	EUR	1,314,689	0.25%
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti			28,976,143	5.43%
LUMINOR 2028/09/10 4NC3	800,000	HUF	339,516	0.06%
MAEXIM 2025/10	150,000,000	HUF	152,576	0.03%
MAEXIM 2025/2	120,000,000	HUF	128,421	0.02%
MAEXIM 2025/3	1,690,000,000	HUF	1,796,745	0.34%
MAEXIM 2025/4	1,268,000,000	HUF	1,343,151	0.25%
MAEXIM 2025/5	5,112,030,000	HUF	5,530,603	1.04%
MAEXIM 2025/6	400,000,000	HUF	424,785	0.08%
MAEXIM 2025/7	57,690,000	HUF	60,700	0.01%
MAEXIM 2027/2	200,000,000	HUF	208,267	0.04%
MAEXIM 6 09/24/25	360,000,000	HUF	364,299	0.07%
MAEXIM 6 1/8 12/04/27	1,000,000	EUR	403,997	0.08%
MBH 2027 4NC3	636,000	HUF	285,858	0.05%
MFB202604/1	1,890,000,000	HUF	1,811,401	0.34%
MFB202610/1	1,450,000,000	HUF	1,534,019	0.29%
MFB202704/1	100,000,000	HUF	98,358	0.02%
MFB202802/1	2,000,000,000	HUF	2,000,900	0.37%
MFBEU2706/1	2,600,000	HUF	1,145,737	0.21%
Nova KBM 2026 3NC2	3,700,000	EUR	1,621,201	0.30%
Nova KBM 2028 4NC3	1,500,000	EUR	654,839	0.12%
OTP 2027/05/25 4NC3	3,700,000	USD	1,530,195	0.29%
OTP 2027/10/05 4NC3	3,000,000	EUR	1,314,486	0.25%
OTP 2028/06/12 4NC3	3,900,000	EUR	1,699,566	0.32%
OTP 2029/01/31 5NC4	3,000,000	EUR	1,346,844	0.25%
OTP 2030/10/16 6NC5	3,800,000	EUR	1,607,778	0.30%
PKO 2027 3NC2	3,200,000	EUR	1,349,146	0.25%
RABHUG 2030/05/23	500,000	EUR	222,755	0.04%
Diszkont kincstárjegyek			37,021,451	6.93%
D250219	6,585,100,000	HUF	6,537,680	1.22%
D250430	5,951,230,000	HUF	5,850,357	1.10%
D250625	1,586,170,000	HUF	1,547,258	0.29%
EUB 0 01/10/2025	5,000,000	EUR	2,071,183	0.39%
EUB 0 02/07/2025	15,000,000	EUR	6,199,835	1.16%
EUB 0 03/07/2025	1,000,000	EUR	412,499	0.08%
EUB 0 04/04/2025	10,000,000	EUR	4,116,325	0.77%
EUB 0 05/09/2025	15,000,000	EUR	6,159,684	1.15%
RATB 0 02/27/2025	10,000,000	EUR	4,126,630	0.77%
Magyar államkötvény			8,301,714	1.55%
MÁK2026/H	5,580,000,000	HUF	5,997,959	1.12%
MÁK2029/A	2,678,760,000	HUF	2,303,755	0.43%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

Kötvények (nem államkötvények)			47,052,008	8.81%
WINGHOLDING 2025/I	800,000	EUR	338,514	0.06%
WINGHOLDING 2027/I	2,000,000	EUR	933,027	0.17%
MNB250102	45,800,000,000	HUF	45,780,467	8.58%
Részvény			2,074,674	0.39%
Appeninn Holding	241,037,200	HUF	1,624,591	0.30%
Graphisoft Park	2,000	EUR	9,703	0.00%
Shopper Park Plus	90,000	EUR	440,380	0.08%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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							360,112,214	95.94%
II/5/1. Ingatlanok							233,581,925	62.23%
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	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, Tátra u. 16.	25110/0/A/	1 424,00	1 424,00	1991	1		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 20-26.	25216/3	28 422,74	26 218,51	2001	10		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
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						233,581,925	62.23%
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		
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						78,418,244	20,89%
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19	2003	1		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						100	0,00%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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	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	1		
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	40 953,00	40 953,00	1989	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						24,001,693	6.39%
IRODA	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 907,11	6 522,09	2007	10		
IRODA ÖSSZESEN	VIDÉK						7,086,710	1.89%
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						15,031,787	4.00%
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	8 179,00	8 179,00	2007	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						1,990,416	0.53%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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/B 48 Tároló	6794/7/A/131			2020	1		
EGYÉB ÖSSZESEN	VIDÉK						1,339	0.00%
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							15,234,978	4.06%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	Debrecen Ipari Park 0237/408	0237/408						
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2225 Üllő, Zsaróka út 3666/2.	3666/2						
ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN	VIDÉK						15,234,978	4.06%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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>	
	2023.12.31	2024.12.31
Pénzben kapott óvadék	5 253 389	4 702 415
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	21 488 222	51 291 184
ÖSSZESEN	26 741 611	55 993 599

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 2024. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2024. 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. 2024-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2024. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2023. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2024 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 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2024. december 29-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2024. december 31-ig kapott, illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 31-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2024. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 31-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 31-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2024-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2024-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2023.12.31-ével zárult évre	2024.12.31-ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	13 693 748	-20 050 242
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	40 278 728	3 723 153
2. Elszámolt amortizáció +	4 700 627	4 645 161
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	-18 311 797	16 962 356
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	61 390	9 810
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	21 083 297	-20 392 612
9. Forgóeszközök változása + -	-17 018 847	-4 111 053
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	468 529	-6 235 195
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-19 055 582	-15 361 516
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	1 501 437	41 538
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-14 034	668 116
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-82 476 396	11 006 045
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	4 910 475	-4 475 349
15. Ingatlanok eladása +	-61 390	-9 810
16. Befolyt bérleti díjak +	22 697 194	21 953 709
17. Értékpapírok beszerzése -	-155 136 388	-238 932 759
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	40 960 151	232 470 254
19. Kapott hozamok +	4 153 562	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	99 181 282	-19 159 810
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	71 431 818	26 266 431
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	14 276 360	-53 220 377
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	13 473 104	7 794 136
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	30 398 634	-28 204 007
Nyitó pénzeszközök	21 004 229	51 402 863
Záró pénzeszközök	51 402 863	23 198 856
Pénzeszközök változása	30 398 634	-28 204 007

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

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

	2023.12.31	2024.12.31
<i>Saját tőke aránya (%)</i>		
Saját tőke/Összes forrás	95,21%	97,49%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	90,33%	92,47%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	152,22%	143,12%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	1034,38%	1327,69%

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 2024-ben mért 502 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 8 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 azonos a 2023-as új állománnyal.

Az üresedési ráta növekedése tovább folytatódott az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 14,1 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 13,35 százalékhoz képest. Fontos megjegyezni, hogy ez a ráta tartalmazza a saját tulajdonú irodaházakat is. Így, ha a tisztán bérirodapiacra fókuszálunk, akkor annak a jelenlegi üresedési rátája 17,46 százalék.

2024-ben az újratárgyalások aránya végig dominált az év folyamán, az utolsó negyedévben elérte a 76 százalékot, ami az eddig mért legnagyobb érték. Ez azt jelenti, hogy a 2-3 ezer m²-nél nagyobb bérlők szinte mind a szerződésüket újra tárgyalták, és/vagy területeket adtak vissza, és maradtak a jelenlegi irodaházukban. Az új irodák építésének volumene stagnál, nem kerül piacra jelentős mennyiségű új épület, ami reményt adhat azon bérbeadóknak, akiknek irodaházaiban üres kiadandó területek vannak.

A 2022-es energiaválságot követően 2024-ben normalizálódtak a gáz és áramárak. Az ESG elvárások erősödése, 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. Ezt a hatást árnyalhatja a még folyamatban lévő iroda fejlesztések, amiknek a következő években várható a megjelenése a piacon, ami a kínálatot eltolhatja.

A növekvő üresedések ellen a piaci szereplők gyakran irreális mértékű ösztönzőkkel (kiepítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 6,5-7,00 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,27%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2024

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2024-ben ugyan kis mértékben (7,3 százalékkal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 833 ezer négyzetméterrel bővült, az országos teljes kereslet 2024 negyedik negyedév végére a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 5.552.475 m²-t tett ki. Ebből a fővárosban és környékén található 3.755.750 m², míg a regionális hazai állomány 1.796.725 m². 2024-ben 461.000 m² került átadásra. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2024. év végén 7,9 százalékon állt, ami 1,7 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest.

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 2024-ben, azonban a kiskereskedelmi forgalom volumene – 13 havi folyamatos csökkenést követően – 2024 januárja óta lassú növekedésbe váltott, 2024. augusztusban 4,1 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A lakossági reál nettó keresettömeg 2023. szeptember óta ismét emelkedik, és a lakossági bizalom fokozatosan javult. 2024. első félévben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt. A pandémia alatt népszerűsége szert tett ú.n. strip mallok továbbra is kedvelt vásárlási desztinációk a lakosság körében.

Jövőbeni kilátások

2023-tól a megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén elkezdett lazítani. Nemzetközi szintén szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítása 2024-es évtől látványos volt. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel párosultak, aminek az első jelei az ingatlanpiacon is megjelentek.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2024

Európában a logisztikai fejlesztések jelentősen megindultak, aminek a hatása hazánkban is tapasztalható. Magyarországon lakáspiaci fellendülés indult be 2024-ben, feltehetően az átárazódó lakossági állampapírok visszaváltásából és a kormány lakástámogatást célzó intézkedései miatt. A hazai kereskedelmi ingatlanpiacnak kedvezhet, ha az új jegybankelnök a korábbi nyilatkozata szerint stabilabb árfolyamot szeretne, ami a hazai fizetőeszköz euróhoz mért volatilitását csökkentené. Az inflációs várakozások ezt nem feltétlenül támogatják, ezért 2025-re kis esélye lesz a kamatvágásnak, ami a forint hitelezés volumen növekedését nem támogatja. További kockázatok is vannak 2025-ben, geopolitikai oldalról az amerikai kormány intézkedései, az orosz-ukrán konfliktus kimenetele, választások előtti „magasnyomású gazdaság” kiadások.

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.

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2024-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2024. 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, 2025. április 29.

Dr. Jandácsik Gábor Gyula
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.