

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2024.01.01.-2024.12.31.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	77 967 201	82 320 032
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	77 967 201	82 320 032
5	1. Ingatlanok	62 795 132	62 781 217
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	15 050 836	18 871 803
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	3 690	1 743
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	117 543	665 269
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	0
12	B. Forgóeszközök	14 325 756	8 983 082
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	1 740 551	3 112 433
17	1. Követelések	1 740 551	3 112 433
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
20	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
21	III. ÉRTÉKPAPIROK	8 920 490	5 782 596
22	1. Értékpapírok	8 815 091	5 727 850
23	2. Értékpapírok értékelési különbözete	105 399	54 746
24	a) kamatokból, osztalékokból	112 346	54 603
25	b) egyéb	-6 947	143
26	IV. PÉNZESZKÖZÖK	3 664 715	88 053
27	1. Pénzeszközök	3 664 715	88 053
28	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	135 029	209 010
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	135 029	209 010
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	2 506 568	-891 091
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	94 934 554	90 621 033

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
34	E. Saját tőke	64 100 308	67 820 888
35	I. INDULÓ TŐKE	36 110 096	36 737 833
36	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	85 997 740	87 013 298
37	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-49 887 644	-50 275 465
38	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	27 990 212	31 083 055
39	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-2 958 285	-2 457 225
40	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	0	0
41	3. Értékelési különbözet tartaléka	17 662 804	18 035 457
42	4. Előző év(ek) eredménye	1 220 547	13 285 693
43	5. Tárgyévi eredmény	12 065 146	2 219 130
44	F. Céltartalékok	0	0
45	G. Kötelezettségek	29 632 986	21 389 451
46	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	25 028 779	18 553 395
47	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 604 207	2 836 056
48	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
49	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 201 260	1 410 694
50	FORRÁSOK ÖSSZESEN	94 934 554	90 621 033

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.01.01.-2023.12.31. eFt	2024.01.01.-2024.12.31. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	7 625 322	6 901 356
2	II. Egyéb bevételek	43 878	79 853
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	4 364 174	4 098 862
5	V. Egyéb ráfordítások	308 658	210 779
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	12 708 908	3 374 229
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 640 130	3 826 667
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	12 065 146	2 219 130

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2024.01.01. - 2024.12.31.

2025. április 29.

Tartalom:

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása	7
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	12
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	19
5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA	23
6. CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	24
7. PORTFOLIÓ JELENTÉS.....	25

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

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

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

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

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 31.
CBRE Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

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

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

MKVK nyilvántartási száma: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó

MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 6 970 EUR +ÁFA.

Az Alap számviteli politikája

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 15.

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

Az alkalmazott árfolyam az MNB hivatalos devizaárfolyam.

Az Alap a tárgyi eszközök között ingatlanokat, gépeket, egyéb berendezéseket, felszereléseket tart nyilván.

A tárgyi eszközök között elkülönítetten tartja nyilván a tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Az Alap a portfóliójában lévő tárgyi eszközeit átértékeli az értékelés napján érvényes piaci értékre. A piaci értékeléskor az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési érték (ingatlanok nettó értéke) különbözetét az Ingatlanok értékelési különbözeteként, illetve Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözeteként kell elszámolni és kimutatni a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartalékával szemben.

A tárgyi eszközöket a mérlegben a beszerzési költség (bruttó érték), az elszámolt terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenési leírás annak visszairása alapján számított értéken (nettó

értéken), valamint a piaci értékelés miatt elszámolt értékelési különbözet összegével kell szerepeltetni. A beruházásokat, beruházásra adott előlegeket bekerülési értéken szerepeltetjük a már elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszaírt összegével módosítva.

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

Az ingatlanoknál figyelembe véve azok eltérő paramétereit – területi elhelyezkedés, szerkezet, kivitelezés, piaci érték alakulása, stb. – a maradványérték egyedileg kerül meghatározásra.

Leírási kulcsok felsorolása:

Épületek	2,00%
Egyéb berendezések	14,5%
Földhasználati jog	16,6%

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

A készletek között kerülnek kimutatásra az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett - ingatlanok, (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) és az azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értéke, valamint értékelési különbözetének összege.

A mérlegben a követeléseket bekerülési, azaz a könyv szerinti értéken kell értékelni, módosítva az elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszaírásával.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapírok után, az üzleti évben időarányosan járó kamatok és osztalékok összegét nem számoljuk el aktív időbeli elhatárolásként, illetve követelésként a bevételekkel szemben, mert annak összegét az értékelési különbözet magában foglalja. Az értékpapírok értékelési különbözetét a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban, valamint év végén a mérlegben megbontjuk kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítélethől adódó értékelési különbözetre. A devizában nyilvántartott

értékpapírok értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamon történik.

Itt kerül kimutatásra az Alap látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben (forint- és deviza-betétszámlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betétszámla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

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 különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbsége” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerülnek elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbségek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, pénzeszközök, származékos ügyletek és kötelezettségek értékelési különbsége.

A devizás követelések, -pénzeszközök, -származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbsége összevonva a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra. A hosszú lejáratú kötelezettségek a ténylegesen folyósított, a törlesztésekkel, elengedett-, vagy más által átvállalt kötelezettségekkel csökkentett összegben kerülnek kimutatásra a mérlegben.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. 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.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

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

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezelő.hu/nyito>

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

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

Egyéb információk

Az Alap esetében – élve a vonatkozó 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet adta lehetőséggel – 2021. január 1-től módosításra került a devizában nyilvántartott egyes eszköz- és forrástételek ártértékelésének elszámolási módszertana.

A valuta-, devizakészletek és a külföldi pénzürtékre szóló követelések/kötelezettségek számított árfolyam-különbözetének elszámolása:

- 2020.12.31-ig az adott devizaeszköz, illetve devizakötelezettség értékelési különbözetében az értékelési különbözet tartalékával szemben került könyvelésre,
- 2021.01.01-től a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között történik.

Az Alapnál a tárgyidőszakban nem merült fel kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás tétel.

Az Alap ellenőrzések során nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1 Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök záró bruttó értéke 63.982.082 e Ft. Az Alap 2024. évben 61.912 e Ft értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 18.871.803 e Ft, így a piaci érték 82.320.032 e Ft.

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 2024.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2024.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	63 257 108	46 050		63 303 158	461 976	59 965	521 941	62 781 217	18 871 803	81 653 020
Egyéb berendezés	13 655			13 655	9 965	1 947	11 912	1 743		1 743
Folyamatban lévő beruházás	117 543	593 776	-46 050	665 269				665 269		665 269
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	63 388 306	639 826	-46 050	63 982 082	471 941	61 912	533 853	63 448 229	18 871 803	82 320 032
Befektetett Eszközök összesen	63 388 306	639 826	-46 050	63 982 082	471 941	61 912	533 853	63 448 229	18 871 803	82 320 032

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

2.2 Készletek

Az Alap sem 2023.12.31-én, sem 2024.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2024. december 31-én az Alap követelés állománya 3.112.433 e Ft, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2023.12.31	2024.12.31
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	271 774	1 818 270
Vevőkkel szembeni követelés	1 379 616	1 198 823
Szállítóval szembeni követelés	89 156	62 761
Egyéb Állami Költségvetéssel kapcsolatos követelések	5	32 579
Összesen	1 740 551	3 112 433

2.4 Értékpapírok

Az értékpapírok értékelési különbözettel módosított állománya 2024.12.31-én 5.782.596 e Ft.

adatok ezer forintban

Értékpapírok	2023.12.31	2024.12.31
Kötvények	5 520 312	5 379 458
Diszkont kincstárjegyek	3 294 779	348 392
Értékpapírok értékelési különbözete	105 399	54 746
Összesen	8 920 490	5 782 596

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a forint- és a deviza folyószámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözetének egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2023.12.31	2024.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	2 551 730	0
Forint bankszámla egyenlege	1 112 985	88 053
Összesen	3 664 715	88 053

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áram- és áthárított közüzemi díjak, valamint a mérleg fordulónapjáig be nem folyt egyéb bevételek összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2023.12.31	2024.12.31
Áramdíj	79 817	174 234
Áthárított közüzemi díjak	49 925	27 075
Letéti kamat	0	2 285
Egyéb	5 287	5 416
Összesen	135 029	209 010

2.7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2023.12.31	2024.12.31
Határidős ügyletek	0	-1 420 310
SWAP ügyletek	2 506 568	529 219
Összesen	2 506 568	-891 091

Az Alapnak 2024. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos és swap ügyletei voltak.

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	15,000,000	415.8238	403.0900	-191,006,760	2025.01.27
ELADÁSI	6,000,000	416.1935	401.5200	-88,041,213	2025.02.05
ELADÁSI	4,000,000	417.7929	400.5230	-69,079,720	2025.03.12
ELADÁSI	10,000,000	423.3901	410.9000	-124,901,221	2025.07.07
ELADÁSI	11,000,000	419.5562	406.8200	-140,098,679	2025.04.22
ELADÁSI	7,500,000	417.4044	397.5962	-148,561,718	2025.03.03
ELADÁSI	7,500,000	415.9882	403.4549	-94,000,008	2025.01.31

ELADÁSI	7,500,000	416.7267	397.3229	-145,528,303	2025.02.18
ELADÁSI	5,500,000	417.5772	403.5767	-77,002,474	2025.03.07
ELADÁSI	9,000,000	423.7544	410.7088	-117,410,821	2025.07.15
ELADÁSI	7,500,000	424.4818	423.8548	-4,702,393	2025.07.31
ELADÁSI	8,500,000	417.0542	399.5400	-148,870,731	2025.02.26
ELADÁSI	7,000,000	420.4125	403.4700	-118,597,361	2025.05.12
ELADÁSI	1,000,000	422.6148	421.9600	-654,750	2025.06.20
ELADÁSI	10,000,000	415.3307	400.9500	-143,807,376	2025.01.15
ELADÁSI	10,000,000	418.0085	400.5400	-174,685,485	2025.03.17
ELADÁSI	9,000,000	418.3101	398.8700	-174,961,287	2025.03.24
ELADÁSI	7,500,000	419.8990	400.7200	-143,842,839	2025.04.30
ELADÁSI	8,500,000	422.2493	418.4000	-32,718,730	2025.06.12
				-2,138,471,869	

Kamatswap ügyletek:

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK EFt	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	338 055	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	285 869	2028.03.31
			623 924	

2024-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint egy kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál.

2.8. Saját tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 1.266.870.490 db 1.266.870.490 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Az Alap nyíltvégű, határozatlan futamidővel jött létre, így fennállása alatt a befektetési jegyek visszaválthatók, illetve új befektetési jegyek is kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023. december 31-ei egyenleg	2023. évi eredmény átvezetése	Nem realizált deviza árf. kül. átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2024. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	64 100 308	0		873 713	627 737	2 219 130	67 820 888
Indulótőke	36 110 096	0		0	627 737	0	36 737 833
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	85 997 740				1 015 558		87 013 298
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-49 887 644				-387 821		-50 275 465
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	27 990 212	0		873 713	0	2 219 130	31 083 055
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-2 958 285			501 060			-2 457 225
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0						0
Értékelési különbözet tartaléka	17 662 804			372 653			18 035 457
Előző év(ek) eredménye	1 220 547	12 065 146					13 285 693
Tárgyévi eredmény	12 065 146	-12 065 146	0			2 219 130	2 219 130

2.9. Céltartalékok

Az Alap sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számolt el céltartalékot.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2023.12.31	2024.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	25 028 779	18 553 395
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 604 207	2 836 056
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Összesen	29 632 986	21 389 451

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2023.12.31	2024.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	25 028 779	18 553 395
Összesen	25 028 779	18 553 395

5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek 2024.12.31

Megnevezés	Kötelezettség (EUR)	Kötelezettség (e Ft)	Biztosíték formája
Nokia projekthitel	17 705 996	6 777 501 149	ingatlant terhelő jelzálogjog
Váci Greens projekthitel	15 038 393	5 756 396 073	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 5 jelzáloghitel	15 360 464	5 879 678 303	ingatlant terhelő jelzálogjog

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2023.12.31	2024.12.31
Belföldi banktól felvett hitelek következő év során esedékes törlesztőrészei	1 041 107	1 181 794
Bérlőktől kapott óvadék	815 452	957 260
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	1 851 335	477 295
Belföldi szállítókkal szemben	896 313	219 707
Összesen	4 604 207	2 836 056

adatok EUR-ban

Hosszú lejáratú hitelek 2025. évben esedékes törlesztései				
Esedékesség	Nokia A projekthitel	Váci Greens projekthitel	Corvin 5 jelzáloghitel	Összesen
2025. március 31.	234 199,01	198 914,36	282 537,03	715 650,40
2025. június 30.	234 199,01	198 914,36	282 537,03	715 650,40
2025. szeptember 30.	234 199,01	198 914,36	282 537,03	715 650,40
2025. december 31.	234 199,01	198 914,36	282 537,03	715 650,40
Összesen	936 796,04	795 657,44	1 130 148,12	2 862 601,60

Az Alap devizás kötelezettségeinek értékelési különbözete 2021. évtől összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra, ezért 2024. év végén Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetet nem mutat ki a mérlegben.

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az alábbi elemeket, amelyeket a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Passzív időbeli elhatárolások	2023.12.31	2024.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 063 885	1 182 141
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen	137 375	228 553
Közüzemi és üzemeltetési díjak	91 074	197 173
Változó letét kamatráfordítás elhatárolása	17 865	9 115
Különadó	7 910	8 400
Ingatlan kezelői díj	4 772	6 984
Felügyeleti díj	-	5 880
Könyvvizsgálói díj	1 274	1 001
Tárgyidőszakot terhelő kamat és kamatjellegű ráfordítások	14 480	-
Összesen	1 201 260	1 410 694

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

A bérbe adott ingatlanok bérleti díja magába foglalja a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját. Az áthárított bevétel pedig a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazza.

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	4 536 855	4 788 502
Áthárított bevétel	3 088 467	2 112 854
Összesen	7 625 322	6 901 356

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételek 2024. évi alakulását a befektetési jegyek visszaváltásából származó büntető jutalék, valamint a kapott késedelmi kamatok és behajtási költségek határozzák meg.

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék	25 985	70 315
Vevők által fizetett késedelmi kamat és behajtási költség	15 287	6 070
Kártérítések	1 970	3 412
Egyéb bevételek	636	56
Összesen	43 878	79 853

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

Működési költségek	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Működési költségek összesen	4 364 174	4 098 862
Működési költségek részletezése:		
Ingatlan-közmű költségek	1 767 309	1 786 931
Alapkezelői díj	1 575 756	1 164 341
Ingatlan üzemeltetési költségek	652 826	696 475
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	107 507	100 198
Letétkezelői díj	77 892	86 917
Értékcsökkenési leírás	60 157	61 912
Ingatlan-karbantartási költségek	40 305	56 110
Bankköltség	19 770	41 763
Jogi költségek	-	26 498
Eljárási/Felügyeleti díjak	21 504	23 551
Ingatlanbiztosítási költségek	15 757	19 431
Ingatlan-értékbecslési költségek	12 900	12 900
Könyvvizsgálat	2 574	2 842
Posta/Telefon	991	1 305
Egyéb	8 926	17 688

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

Az Alapnál a könyvvizsgáló 2024. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

Egyéb ráfordítások	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Építményadó és telekadó	183 369	158 593
Különadó	29 640	33 260
Önellenőrzési pótlék	-	18 458
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	3 549	346
Kártérítések	92 100	81
Egyéb	-	41
Összesen	308 658	210 779

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek eredménye a lenti elemekből áll. A hitelek után fizetett kamat az éven túli futamidejű devizahitelek kamatát foglalja magába.

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek eredménye	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	12 708 908	3 374 229
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	8 850 571	1 946 713
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	2 982 731	449 543
Kamatswap ügyletek kamatbevétele	376 098	427 330
Egyéb kamatbevételek	81 279	303 237
Betétkamat	418 229	247 406
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 640 130	3 826 667
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	1 435 469	1 554 505
Hitelek után fizetett kamat	1 488 062	1 418 823
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	429 255	769 362
Egyéb kamatráfordítások	287 344	83 977
Pénzügyi műveletek eredménye	9 068 778	- 452 438

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Saját tőke aránya (%)	2023.12.31	2024.12.31
Saját tőke/Összes forrás	67,52%	74,84%
Nettó forgóeszközarány (%)		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt. – Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök + Aktív időbeli eh.)	59,85%	53,80%
Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)		
Saját tőke/Befektetett eszközök	82,21%	82,39%
Likviditási mutató		
Forgóeszközök + Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek + Passzív időbeli elhat	249,09%	216,45%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Függő követelések	2023.12.31	2024.12.31
Kapott garanciák és kezességek	5 979 911	5 450 070

adatok ezer forintban

Függő kötelezettségek	2023.12.31	2024.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	10 415 741	15 785 502

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2024. 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.

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

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2023.12.31	2024.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	31 955 685	-2 489 638
1.	Tárgyévi eredmény	8 403 897	-3 094 573
2.	Elszámolt amortizáció	60 157	61 912
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-636	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-3 624 771	3 770 312
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	3 612 155	-4 368 693
9.	Forgóeszközök változása	694 955	-1 231 584
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-8 790 525	-349 328
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	31 888 554	2 586 863
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	262 145	-73 981
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-550 246	209 434
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-5 387 376	8 265 249
14.	Ingatlanok beszerzése	-233 534	-46 050
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	4 536 855	4 788 502
17.	Értékpapírok beszerzése	-11 138 452	-124 160 829
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	2 323 361	127 158 425
19.	Kapott hozamok	-875 606	525 201
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-35 869 177	-9 352 273
20.	Befektetési jegy kibocsátás	1 564 518	1 015 558
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	36 369	113 239
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-35 694 658	-9 062 247
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-1 775 406	-1 418 823
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-9 300 868	-3 576 662
	Pénzeszközök nyitó	12 965 583	3 664 715
	Pénzeszközök záró	3 664 715	88 053
	Pénzeszközök állományváltozása	-9 300 868	-3 576 662

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

Alap neve:	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstromszám:	1211-16.
Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt.
Tárgynap	2024.12.31
Darabszáma*:	36,737,833,065
Nettó eszközérték: (Ft)	67,365,950,616 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	1.833694
NEE számítás típusa:	Napi

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

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	67,365,950,616	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	25,505,417,448	37.86%
I/1.	Hitelállomány	20,515,705,588	30.45%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	3,780,808,013	5.61%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	96,303,885	0.14%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	0	0.00%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	0	0.00%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	22,006,874	0.03%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	3,662,497,254	5.44%
I/2.6.1	bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	0	0.00%
I/2.6.2	értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	2,588,994,467	3.84%
I/2.6.3	előleg kötelezettség	0	0.00%
I/2.6.4	bérlői óvadék	967,601,332	1.44%
I/2.6.5	szállítókkal szembeni köt.	0	0.00%
I/2.6.6	költségvetéssel szembeni köt.	90,544,566	0.13%
I/2.6.7	egyéb	15,356,889	0.02%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	1,208,903,847	1.79%
I/2.8.1	Bérleti és üzem. díj passzív. Id. elhat.	1,208,903,847	1.79%
II.	ESZKÖZÖK:	92,871,368,064	137.86%
II/1.	Folyószámla, készpénz	102,147,997	0.15%
II/2.	Egyéb követelés	4,904,948,620	7.28%
II/2.1	bef.jegy forgalmazásból eredő követ.	0	0.00%
II/2.2	értékpapír, határidős ügyletekből eredő követ.	2,448,239,069	3.63%
II/2.3	bérlőkkel szembeni követelés	1,313,857,375	1.95%
II/2.4	előleg követelés	62,721,649	0.09%
II/2.5	költségvetéssel szembeni követ.	0	0.00%
II/2.6	fordulónapon lejáró bankbetét	1,037,201,113	1.54%
	egyéb követelések	42,929,414	0.06%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	5,298,794,186	7.87%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	82,564,943,700	122.56%
II/5.1.	Ingatlanok	82,564,943,700	122.56%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	533,561	0.00%
II/6.1	Helyi adó aktív id. elhat.	533,561	0.00%

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							82,564,943,700	122,56
II/5/1. Ingatlanok							82,564,943,700	122,56
IRODA	1133 Budapest Főveny utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,073	14,416	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						82,564,943,700	122,56

A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

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 2024. 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.
- 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.

Budapest, 2025. április 29.