

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2024.01.01. - 2024.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2024. április 29.

I. Általános adatok

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

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, 1024 Budapest Petrezselyem u. 2-8.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Valuation Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 20.)
	MKVK nyilvántartási száma: 001165
	Bejegyzett könyvvizsgáló: Szépfalvi Zsuzsanna
	MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap képviseletére jogosult 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 u. 30. A. lh. Tt. 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

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

PM nyilvántartási szám:177289

II. Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

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

Vagyongkimutatás

Megnevezés	2023.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2024.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	126,594,332	23.82%	129,318,982	24.22%
Ingatlanok	354,102,994	66.63%	375,347,192	70.31%
Banki egyenlegek	7,651,846	1.44%	21,082,632	3.95%
Egyéb eszközök	64,463,938	12.13%	31,910,051	5.98%
Összes eszköz	552,813,110	104.03%	557,658,857	104.45%
Kötelezettségek	21,406,122	4.03%	23,778,879	4.45%
Nettó eszközérték	531,406,988	100.00%	533,879,978	100.00%

III. Eszközök összetétele

2023. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	531,406,988	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	21,406,122	4.03%
I/1.	Hitelállomány	4,176,939	0.79%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13,971,661	2.63%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	40,848	0.01%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	53,973	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	31,106	0.01%
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	826,822	0.16%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	13,018,912	2.45%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,257,522	0.61%
II.	ESZKÖZÖK:	552,813,110	104.03%
II/1.	Folyószámla, készpénz	2,644,402	0.50%
II/2.	Egyéb követelés	64,454,142	12.13%
II/3.	Lekötött bankbetétek	5,007,444	0.94%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	5,007,444	0.94%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
II/4.	Értékpapírok	126,594,332	23.82%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	354,102,994	66.63%
II/5.1.	Ingatlanok	350,437,426	65.95%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,665,568	0.69%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	9,796	0.00%

2024. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	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/2.1.	Alapkezelői díj miatt	777,836,620	0.15
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	58,209,008	0.01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	33,736,725	0.01
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	161,281,275	0.03
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	19,092,012,129	3.58
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00
I/2.8.	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

a. Határidős ügyletek

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
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	

b. Értékpapírok

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%

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

c. Ingatlan adatok

a) Ingatlanok egyvedi jellemzői 2024.12.31.

adatok ezer forintban

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		

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

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
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%
EGYÉB	8600SiófokErkel Ferenc utca 4/B 48 Tároló	6794/7/A/131			2020	1		
EGYÉB ÖSSZESEN	VIDÉK						1,339	0.00%

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
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%

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2024.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK					
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	EGYÉB	ÖSSZESEN
Éves bérleti díj (eHUF)	12,341,995	5,954,869	-	1,849,749	603,624	1,348,551	-	333,579	-	22,432,367
Össz. Éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	9,612,453	1,287,080	-	1,183,361	603,389	33,890	-	310,202	-	13,030,375
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	225,637,225	72,249,872	100	21,953,433	6,960,761	13,344,958	155,200	7,300,590	21,200	347,623,339
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	233,581,925	78,418,244	100	24,001,693	7,086,710	15,031,787	-	1,990,416	1,339	360,112,214
Ingtalan-jövedelmezőség %	5.72	8.03	-	8.30	8.61	9.27		7.61		6.61
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m2	45,725	99,008	-	17,046	98,044	38,138		52,939		45,879
Fajlagos ingatlanértékek	1,001,732	1,371,188	5,263	221,195	1,026,019	426,506		243,357	669,500	801,625
Értéknövelő beruházások (eHUF)	2,305,648	1,465,807		353,897	1,776	302,827		52,208		4,482,163
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	3.18	6.51	-	7.72	1.78	10.37	-	10.59	-	4.47
Bérbeadottság %	74.27	94.32	-	68.25	100.00	100.00		97.08		78.27
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	17,47									

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2024.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2023.12.31	66,63%
	2024.12.31	70,31%
Bérlők száma		366
Vevők száma		13
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség	2266.14%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	17,47 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,00%

IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	18 721 738
Egyéb bevétel	18 680 454
Kezelési költségek	- 9 599 837
Letétkezelő díjai	- 731 163
Egyéb díjak és adók	- 6 420 001
Nettó jövedelem	20 651 191
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	- 26 953 946
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	- 1 609 515
Egyéb változás	25 676 862
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	2 886 599

V. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

1. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2012.12.28	17 825 038 455	362 818 047	2 013 849 290	30 807 563 549	1,728331
2013.12.31	20 896 189 924	3 920 150 973	848 999 504	38 539 386 040	1,844326
2014.12.31	33 314 491 604	13 470 712 862	1 052 411 182	64 023 184 351	1,921782
2015.12.31	39 919 974 493	13 605 666 360	7 000 183 471	79 214 970 529	1,984344
2016.12.30	74 583 383 565	43 283 018 738	8 173 345 832	152 833 992 862	2,049169
2017.12.29	100 899 783 929	38 464 499 233	12 495 200 964	213 714 158 011	2,118083
2018.12.28	184 245 729 768	95 692 485 780	11 780 022 970	401 798 958 311	2,180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2,240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2,252252
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2,318300
2022.12.31	158 963 546 665	35 193 222 118	49 629 202 693	395 600 473 614	2,488624
2023.12.31	190,137,803,929	71,495,616,486	39,459,862,703	531,406,987,564	2.794852**
A sorozat:	179,034,391,185	60,392,203,742	39,459,862,703	500,259,637,098	2.794210
I sorozat:	11,103,412,744	11,103,412,744	0	31,147,350,466	2.805205
2024.12.31	181,175,764,359	26,149,038,312	35,504,796,972	533,879,978,173	2.946752***
A sorozat:	167,424,718,830	23,491,041,736	35,496,592,572	492,863,384,528	2.943791
B sorozat:	2,647,632,785	2,657,996,576	8,204,400	7,794,104,487	2.943801
I sorozat:	11,103,412,744	0	0	33,222,489,158	2.992097

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

**Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap I sorozatának bevezetése, 2023.08.25-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2023.08.25-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A sorozatában és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

*** Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap B sorozatának bevezetését, 2024.01.09-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A, B és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

2. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én, HUF/db – A sorozat	2.943791
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én, HUF/db – B sorozat	2.943801
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én, HUF/db – I sorozat	2.992097

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2024.12.31.) eszközérték számítását 2024.12.30-án készítettük, 2024.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

3. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
Nettó eszközérték	395 600 473 614	531,406,987,564	533,879,978,173
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2,488624	2.794852**	2.946752***
- ebből A sorozat	-	2.794210	2.943791
- ebből B sorozat	-	-	2.943801
- ebből I sorozat	-	2.805205	2.992097

VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	0,51%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	2,93%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.31)	7,33%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	
- ebből A sorozat	12,28%
- ebből I sorozat	3,83%*
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	
- ebből A sorozat	5,35%
- ebből B sorozat	5,35%
- ebből I sorozat	6,66%

* Az „I” sorozat 2023.08.25-2023.12.29 időtartamra vonatkozó közötti teljesítménye, nem évesített hozam.

** A „B” sorozat 2024.01.09-2024.12.31 időtartamra vonatkozó közötti teljesítménye, nem évesített hozam.

VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2023.12.31	2024.12.31
Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	61 390	9 810
Fedezeti ügyletek vesztesége	5 809 459	7 508 637
Fedezeti ügyletek nyeresége	55 271 230	14 209 966
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	3 901	2 229
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	352 535	61 906
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	220 547	222 413
Ingatlanüzemeltetési költségek	2 016 757	2 215 531
Ingatlan-közmű költségek	6 588 716	4 818 558
Ingatlan-karbantartási költségek	437 178	663 027
Ingatlanbiztosítási költségek	89 091	95 011
Ingatlanadók	1 200 259	1 216 596
Ingatlan-értékbecslnési költségek	0	0
Ingatlanügynöki jutalékok	36 690	89 574
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	2 189 674	2 309 979
Jogi költségek	0	0
Bankköltség	172 058	249 258

2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2023.01.01.-2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	2 386 027	13 642 574
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	22 697 841	21 954 354
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	13 622 018	7 240 182
ÖSSZESEN	38 705 886	42 837 110

b) 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	61 174
Kapott kártérítés	301 202	56 581
Kapott késedelmi kamat	62 708	16 886
Értékesített eszközök bevételei	61 390	9 810
ÖSSZESEN	654 870	1 014 994

c) 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	21 095 081	21 323 213
Működési költségek összesen	25 795 708	25 968 374
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	8 559 563	9 599 837
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	195 238
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 2024. éves könyvvizsgálatának díja 4.261 E Ft +ÁFA.

d) 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
Egyéb	50 234	24 815
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
Összesen	1 932 025	1 877 139

e) 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	55 271 230	14 209 966
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	13 885 231	4 824 445
Értékpapírok kamata	919 945	4 531 244
Betétkamat	4 153 160	3 877 844
Értékpapírok árfolyamnyeresége	187 869	3 608 521
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	126 322	212 373
Részvények után kapott osztalék	402	29 741
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	10 254 185	1 696 557
Értékpapírok árfolyamvesztesége	350 224	588 757
Hitelek után fizetett kamat	1 339 292	345 310
Pénzügyi műveletek eredménye	57 590 082	17 686 976

VIII. Származtatott ügyletek

2024-ben az Alapnak határidős devizafedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak. A nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részletezzük.

IX. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Külső tényezők alakulása

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban 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.

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 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.

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.

2) **Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2024-ben a geopolitikai helyzet és a folyamatosan növekvő infláció által meghatározott gazdaságban számtalan kihívással találta magát szembe.

Az Alapkezelő az általa kezelt forintos alapok kapcsán hozamemelkedést ért el, a piaci részesedés minimális csökkenése mellett.

Az Alapkezelő működése 2024-ban stabilan folytatódott, a szervezeti strukturális változtatásra nem került sor.

A pénzügyi adottságokat a forintban denominált alapok megfelelően ki tudták használni, az ingatlanpiac legnagyobb kihívásainak (üresedés, energiaárak növekedése) az intenzív bérlőkezeléssel, az ingatlanok energiahatékonyságának növelésével és a fogyasztás racionalizálásával az Alapkezelő megfelelt.

X. **Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2024. évben kifizetett javadalmazás	965.045
Teljes összegből a rögzített javadalom	816.716
Teljes összegből a változó javadalom	148.330
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	274.605
Létszám	53

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

XI. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap rendelkezésére álló 250 millió euró összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

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

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon rendelkezett hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokkal, valamint betétlekötéssel is.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérleti nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérleti jellemzően megbízható, fizetőképes bérlet. 2024-ben csökkent a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

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

XII. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2024.12.31-én: 102 %-os (kötelezettség módszer szerint). A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljes hozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljes hozam-csere ügyleteket 2024. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

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, 2024. április 29.

Dr. Jandácsik Gábor Gyula
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök
(aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	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 részesedések értékelési 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 pénzürtékre 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 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. Tárgyévi eredmény	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 KÖTELEZETTSÉG 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.

"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.