

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2024.01.01.-2024.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2025. április 29.

Tartalom

I.	Általános adatok	3
II.	Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján	4
III.	Eszközök összetétele.....	4
3.1.	Határidős ügyletek	5
3.2.	Értékpapírok.....	6
3.3.	Ingatlan adatok.....	7
a)	Ingatlanok egyedi jellemzői.....	7
b)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2024.12.31.....	8
c)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2024.12.31.....	8
IV.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása	9
V.	Az Alap hozamának alakulása	10
VI.	Bevételek, díjak, költségadatok alakulása	11
1)	Bevételek/költségek alakulása	11
2)	Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése.....	11
a)	Értékesítés nettó árbevételének alakulása	11
b)	Egyéb bevételek alakulása	12
c)	Működési költségek alakulása	12
d)	Egyéb ráfordítások alakulása	13
e)	Pénzügyi műveletek eredménye	13
VII.	Származtatott ügyletek.....	14
VIII.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások	14
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	14
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	16
IX.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	17
X.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak	17
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak	17
2)	Likviditáskézeléssel kapcsolatos megállapodások	17
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek	17
XI.	Tőkeáttétel	18
XII.	Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	18
XIII.	Egyéb információk.....	18
	Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás	19

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési 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 1. em.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelők:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) CBRE Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) Grant Thornton Valuation Kft. (1134 Budapest, Dévai utca 26-28.)
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 képvisletére 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 (1212 Budapest, Kassai utca 41.), az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója. PM nyilvántartási szám: 177289.

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

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

Vagyonskimutatás

Megnevezés	2023.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2024.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	8,913,176	13.97%	5,298,794	7.87%
Ingatlanok	77,652,767	121.75%	82,564,944	122.56%
Banki egyenlegek	440,735	0.69%	102,148	0.15%
Egyéb eszközök	17,550,366	27.52%	4,905,482	7.28%
Összes eszköz	104,557,045	163.92%	92,871,368	137.86%
Kötelezettségek	40,773,434	63.92%	25,505,417	37.86%
Nettó eszközérték	63,783,611	100.00%	67,365,951	100.00%

III. Eszközök összetétele

2023. december 31.

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	63,783,611,047	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	40,773,433,607	63.92%
I/1.	Hitelállomány	26,409,695,881	41.41%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	14,363,737,726	22.52%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	85,540,946	0.13%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	6,397,738	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	3,393,804	0.01%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	572,062,805	0.90%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	12,586,121,693	19.73%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	1,110,220,740	1.74%
			0.00%
II.	ESZKÖZÖK:	104,557,044,654	163.92%
II/1.	Folyószámla, készpénz	440,735,414	0.69%
II/2.	Egyéb követelés	17,548,859,015	27.51%
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	8,913,175,855	13.97%

II/5.	Ingatlanok, berendezések	77,652,767,100	121.74%
II/5.1.	Ingatlanok	77,652,767,100	121.74%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	1,507,270	0.00%

2024. december 31.

adatok Ft-ban			
		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/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	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/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%

3.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (Eft)	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:

adatok ezer forintban

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	

3.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve		
	2023.12.31	2024.12.31	változá s
II/4. Értékpapírok	13.97%	7.87%	-6.11%
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	13.97%	7.87%	-6.11%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%

3.3. Ingtatlan adatok

a) Ingtatlanok egyedi jellemzői

2023.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							77,652,767,100	121,75
II/5/1. Ingatlanok							77,652,767,100	121,75
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						77,652,767,100	121,75

2024.12.31

adatok forintban

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	15,595	14,946	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						82,564,943,700	122,56

b) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2024.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Éves bérleti díj (Eft)	4,788,502	4,788,502
Éves bérleti díjból DEVIZA alapú (Eft)	4,424,684	4,424,684
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (Eft)	77,652,767	77,652,767
Időszak végi záró nettó eszközérték (Eft)	82,564,944	82,564,944
Ingatlan-jövedelmezőség %	5.96	5.96
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m2	68,037	68,037
Fajlagos ingatlanértékek	1,226,911	1,226,911
Értéknövelő beruházások (Eft)	593,777	593,777
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	5.56	5.56
Bérbeadottság %	84.80%	84.80%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	14,0 év	

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2024.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2023.12.31	121,75%
	2024.12.31	122,56%
Bérlők száma	2024.01.01-2024.12.31 alatt bevételt termelt	27
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	1162,54%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	14,0 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	30,45%

IV. 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
2017.01.20	1 266 870 490	1 266 870 490	0	1 266 870 490	1
2017.12.31	29 933 061 778	46 451 450 591	16 426 493 556	31 488 303 420	1.051957
2018.12.31	52 619 797 798	22 643 720 502	18 947 506	58 093 803 191	1.104029
2019.12.31	39 128 749 859	8 331 051 059	7 397 246 442	46 485 101 400	1.188004
2020.12.31	42 997 897 617	5 387 544 434	769 905 578	54 589 766 508	1.269592
2021.12.31	42 802 878 946	0	195 018 671	58 526 648 784	1.367353
2022.12.31	35 363 355 187	1 412 349 429	9 201 153 952	55 243 288 909	1.562162
2023.12.31	36 110 095 918	1 564 517 947	482 647 716	63 783 611 047	1.766365
2024.12.31	36 737 833 065	1 015 558 854	373 670 443	67 365 950 616	1.833694

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

2. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én, EUR/db	1.833694
---	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2024.12.31.) eszközérték számítást 2024.12.30-án készítettük, 2023.12.29-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	55 243 288 909	63 783 611 047	67 365 950 616
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.562162	1.766365	1.833694

V. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) nem évesített adat	5,20%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	4,95%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	7.61%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	6.87%
2021. üzleti év (2021.12.31-2021.12.31)	7.70%
2022. üzleti év (2022.12.31-2022.12.31)	14.35%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	13,02%
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	3,81%

VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2023.12.31	2024.12.31
Ingtatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	-	-
Fedezeti ügyletek vesztesége	429,255	769,362
Fedezeti ügyletek nyeresége	8,850,571	1,946,713
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	92,100	81
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	1,970	3,412
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	-	-
Ingtatlanüzemeltetési költségek	652,826	696,475
Ingtalan-közmű költségek	1,767,309	1,786,931
Ingtalan-karbantartási költségek	40,305	56,110
Ingtalanbiztosítási költségek	15,757	19,431
Ingtalanadók	183,369	158,593
Ingtalan-értékbecslési költségek	12,900	12,900
Ingtalanügynöki jutalékok		
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	107,507	100,198
Jogi költségek	0	26,498
Bankköltség	19,770	41,763
Kamatráfordítás	1,488,062	1,418,823

2) Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	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

b) Egyéb bevételek alakulása*adatok ezer forintban*

	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

c) Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Működési költség összesen	4,364,174	4,098,862
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1,575,756	1,164,341
Ingatlan-közmű költségek	1,767,309	1,786,931
Ingatlan üzemeltetési költségek	652,826	696,475
Ingatlan-karbantartási költségek	40,305	56,110
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	107,507	100,198
Értécsökkenési leírás	60,157	61,912
Letétkezelői díj	77,892	86,917
Bankköltség	19,770	41,763
Egyéb	8,926	17,688
Ingatlanbiztosítási költségek	15,757	19,431
Ingatlan-értékbecslési költségek	12,900	12,900
Eljárási/Felügyeleti díjak	21,504	23,551
Jogi költségek	0	26,498
Könyvvizsgálat	2,574	2,842
Posta/Telefon	991	1,305

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

Az Alap 2024. éves könyvvizsgálatának díja 6 970 EUR +ÁFA.

d) 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

e) Pénzügyi műveletek eredménye

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

VII. Származtatott ügyletek

2024-ben az Alapnak határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál. A nyitott ügyleteket a III.3.1-es pontban részletezzük.

VIII. 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 százalékhöz 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 (kiépítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 6,5-7,00 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 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-ban a geopolitikai helyzet és a folyamatosan növekvő infláció által meghatározott gazdaságban számtalan kihívással találta magát szembe.

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

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

A pénzpiaci 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.

IX. 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.

X. 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 adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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. 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.

XI. Tőkeáttétel

A kötelezettség módszer szerint számított tőkeáttétel mértéke 2024.12.31-én: 135%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

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

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

XIII. Egyéb információk

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.

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.

Budapest, 2025. 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	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.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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.

"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	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.