

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2023.01.01.-2023.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2024. 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 2023.12.31.....	8
c)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2023.12.31.....	8
IV.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása.....	9
V.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása	9
VI.	Az Alap hozamának alakulása	10
VII.	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
VIII.	Származtatott ügyletek.....	14
IX.	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
X.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	17
XI.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak	17
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak	17
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások	17
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek	17
XII.	Tőkeáttétel	18
XIII.	Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	18
XIV.	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	Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
MKVK nyilvántartási száma	005313

Az Alap képviselőire jogosult személyek

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya 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	2022.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2023.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	-	0,00%	8,913,176	13.97%
Ingatlanok	81 949 956	148,34%	77,652,767	121.75%
Banki egyenlegek	13 040 911	23,61%	440,735	0.69%
Egyéb eszközök	6 809 284	12,33%	17,550,366	27.52%
Összes eszköz	101 800 151	184,28%	104,557,045	163.92%
Kötelezettségek	46 556 862	84,28%	40,773,434	63.92%
Nettó eszközérték	55 243 289	100,00%	63,783,611	100.00%

III. Eszközök összetétele

2022. december 31.

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTEK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	55 243 288 909	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	46 556 862 567	84,28
I/1.	Hitelállomány	40 283 535 021	72,92
I/2.	Egyéb kötelezettségek	4 777 946 582	8,65
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	84 723 207	0,15
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	6 349 603	0,01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	4 205 649	0,01
I/2.4.	közvetítési ktg. miatt	0	0,00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	679 314 647	1,23
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	4 003 353 476	7,25
I/2.7.	Céltartalékok	0	0,00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	1 495 380 964	2,71
II.	ESZKÖZÖK:	101 800 151 476	184,28
II/1.	Folyószámla, készpénz	13 040 910 813	23,61
II/2.	Egyéb követelés	6 807 826 909	12,32
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	0	0,00

II/5.	Ingatlanok, berendezések	81 949 956 250	148,34
II/5.1.	Ingatlanok	81 949 956 250	148,34
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	1 457 504	0,00

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%

3.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (Eft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	5,000,000	388.0531	419.8083	158,776	2024.04.03
ELADÁSI	7,500,000	384.5803	403.1765	139,471	2024.02.05
ELADÁSI	7,500,000	384.8611	402.0073	128,596	2024.02.09
ELADÁSI	7,500,000	382.7736	398.3813	117,058	2024.01.10
ELADÁSI	7,500,000	386.6530	402.4018	118,116	2024.03.12
ELADÁSI	4,500,000	383.6661	400.0210	73,597	2024.01.23
ELADÁSI	5,500,000	395.5632	410.2807	80,946	2024.08.07
ELADÁSI	8,000,000	394.3567	401.6978	58,729	2024.07.18
ELADÁSI	13,000,000	382.9185	382.9702	672	2024.01.12
ELADÁSI	7,500,000	391.6242	398.9000	54,568	2024.06.03
ELADÁSI	3,600,000	386.1422	399.1600	46,864	2024.03.04

ELADÁSI	9,000,000	385.2818	421.3000	324,164	2024.02.15
ELADÁSI	10,000,000	388.8141	404.2500	154,359	2024.04.15
ELADÁSI	9,000,000	383.2082	393.2500	90,376	2024.01.16
ELADÁSI	7,500,000	384.2993	392.5500	61,880	2024.02.01
ELADÁSI	3,900,000	386.1422	398.7900	49,326	2024.03.04
ELADÁSI	9,000,000	394.1753	398.1000	35,322	2024.07.15
ELADÁSI	9,000,000	396.6163	391.6000	-45,147	2024.08.22
ELADÁSI	6,500,000	391.2580	402.7500	74,698	2024.05.28
ELADÁSI	10,000,000	392.7202	400.0500	73,298	2024.06.21
				1,795,670	

Kamatswap ügyletek:

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK Eft	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	423 437	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	359 102	2028.03.31
			782 539	

3.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve		
	2022.12.31	2023.12.31	változás
II/4. Értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
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) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	13.97%	13.97%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%

3.3. Ingatlan adatok

a) Ingatlanok egyedi jellemzői

2022.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfolió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							81 949 956 250	148,34
II/5/1. Ingatlanok							81 949 956 250	148,34
IRODA	1133 Budapest Fővény 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						81 949 956 250	148,34

2023.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfolió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							77,652,767,100	121,75
II/5/1. Ingatlanok							77,652,767,100	121,75
IRODA	1133 Budapest Fővény 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	24,399	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,595	14,946	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						77,652,767,100	121,75

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2023.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Éves bérleti díj (EFt)	4,536,855	4,536,855
Éves bérleti díjból DEVIZA alapú (EFt)	4,186,407	4,186,407
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (EFt)	81,949,956	81,949,956
Időszak végi záró nettó eszközérték (EFt)	77,652,767	77,652,767
Ingtalan-jövedelmezőség %	5.66	5.66
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	80,570	80,570
Fajlagos ingatlanértékek	1,153,916	1,153,916
Értéknövelő beruházások (EFt)	351,550	351,550
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-5.67	-5.67
Bérbeadottság %	83.45%	83.45%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	11,22 év	

c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2023.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingtalanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2022.12.31	148.34%
	2023.12.31	121,75%
Bérlők száma	2023.01.01-2023.12.31 alatt bevételt termelt	28
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+ üzemeltetési költség	996,09%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	11,22 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	41,41%

IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Befektetésből származó jövedelem	9 484 434	5,412,461
Egyéb bevétel	235 329	43,878
Kezelési költségek	-1 709 415	-1,575,756
Letétkezelő díjai	-77 844	-77,892
Egyéb díjak és adók	-1 405 368	-1,645,966
Nettó jövedelem	6 527 136	2,156,725
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0	0
Tőkeszámla változásai	-12 095 545	1,600,887
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	9 732 336	-4,337,828
Egyéb változás	-1 163 503	12,065,146
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-3 526 712	9,328,205

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
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

*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 2022.12.31-én, EUR/db	1.766365
-----------------------------------------------------------------------	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2023.12.29.) eszközérték számítást 2023.12.28-án készítettük, 2023.12.27-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

3. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Nettó eszközérték	58 526 648 784	55 243 288 909	63 783 611 047
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.367353	1.562162	1.766365

VI. 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 (2022.12.31-2022.12.31)	13,02%

VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2022.12.31	2023.12.31
Ingtalanértékesítések nyeresége: (Ingtalanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	3 314 443	-
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás	16 953 509	0
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti bevétel	20 267 952	0
Fedezeti ügyletek vesztesége	5 035 121	429,255
Fedezeti ügyletek nyeresége	403 715	8,850,571
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	-	92,100
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	234 250	1,970
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	-	-
Ingtalanüzemeltetési költségek	598 253	652,826
Ingtalan-közmű költségek	1 448 458	1,767,309
Ingtalan-karbantartási költségek	22 711	40,305
Ingtalanbiztosítási költségek	12 943	15,757
Ingtalanadók	200 928	183,369
Ingtalan-értékbecslési költségek	19 838	12,900
Ingtalanügynöki jutalékok	-	-
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	190 578	107,507
Jogi költségek	0	0
Bankköltség	61 673	19,770
Kamatráfordítás	1 044 324	1,488,062

2) Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	5 898 952	4 536 855
Áthárított bevétel	2 386 838	3 088 467
Összesen	8 285 790	7 625 322

b) Egyéb bevételek alakulása*adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti bevétel	20 267 952	-
Kártérítések	234 250	1 970
Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék	1 076	25 985
Vevők által fizetett késedelmi kamat és behajtási költség	-	15 287
Egyéb bevételek	3	636
Összesen	20 503 281	43 848

c) Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Működési költségek összesen	4 262 747	4 364 174
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1 709 416	1 575 756
Ingatlan-közmű költségek	1 448 458	1 767 309
Ingatlanüzemeltetési költségek	598 253	652 826
Ingatlan-karbantartási költségek	22 711	40 305
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	190 578	107 507
Értékcsökkenési leírás	74 403	60 157
Letétkezelői díj	77 844	77 892
Bankköltség	61 673	19 770
Egyéb	21 716	8 926
Ingatlanbiztosítási költségek	12 943	15 757
Ingatlan-értékbecslési költségek	19 838	12 900
Eljárási/Felügyeleti díjak	21 759	21 504
Jogi költségek	-	-
Könyvvizsgálat	2 200	2 574
Posta/Telefon	955	991

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

Az Alap 2023. éves könyvvizsgálatának díja 2.574 EFt +ÁFA.

d) Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás	16 953 509	-
Építményadó és telekadó	200 928	183 369
Különadó	30 396	29 640
Értékvesztés	7 524	-
Káresemények miatti kifizetések	64	-
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	-	3 549
Egyéb	3	-
Kártérítések		92 100
Összesen	17 192 424	308 658

e) Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 880 003	12 708 908
Betétkamat	240 756	418 229
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	1 205 249	2 982 731
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	403 715	8 850 571
Kamatswap ügyletek kamatbevétele	30 283	376 098
Egyéb kamatbevételek	-	81 279
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 377 406	3 640 130
Hitelek után fizetett kamat	1 044 324	1 488 062
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	5 127 515	429 255
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	4 182 555	1 435 469
Egyéb kamatráfordítások	23 012	287 344
Pénzügyi műveletek eredménye	- 8 497 403	9 068 778

VIII. Származtatott ügyletek

2023-ban 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.

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

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

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

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

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

szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2023-ban ugyan kis mértékben (7 százalékkal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 630 ezer négyzetméterrel bővült ezen részpiac, ami megközelíti a 2021-es év akkori rekord szintet. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 358 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely mintegy 7 százalékkal meghaladja az előző évi új állományt. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2023. év végén 8,6 százalékon állt, ami 4,8 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2023-ban, ami 1 százalékpontos növekedést jelent az előző év átlagos hozamszintjéhez viszonyítva. A régióban is növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 6,25%, Prága: 5,25%, Pozsony: 6,25%).

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

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

Jövőbeni kilátások

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. A világgazdaságban 2022-ben

megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.

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

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

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2023-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 2023-ban stabilan folytatódott, a szervezeti strukturális változtatásra nem került sor.

A pénzüpiaci 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)
2023. évben kifizetett javadalmazás	823,637
Teljes összegből a rögzített javadalom	699,667
Teljes összegből a változó javadalom	123,970
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	245,381
Létszám	48

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 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.

XII. Tőkeáttétel

A kötelezettség módszer szerint számított tőkeáttétel mértéke 2023.12.29-én: 142%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2022. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

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

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, 2024. április 29.

Kenéz Dóra
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	2022.12.31 eFt	2023.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	81 405 979	77 967 201
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	81 405 979	77 967 201
5	1. Ingatlanok	62 619 837	62 795 132
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	18 781 007	15 050 836
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	5 135	3 690
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	0	117 543
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	0
12	B. Forgóeszközök	15 505 852	14 325 756
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	2 540 269	1 740 551
17	1. Követelések	2 547 793	1 740 551
18	2. Követelések értékvesztése (-)	-7 524	0
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
20	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
21	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	8 920 490
22	1. Értékpapírok	0	8 815 091
23	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	105 399
24	a) kamatokból, osztalékokból	0	112 346
25	b) egyéb	0	-6 947
26	IV. PÉNZESZKÖZÖK	12 965 583	3 664 715
27	1. Pénzeszközök	12 965 583	3 664 715
28	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	397 174	135 029
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	397 174	135 029
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	3 219 625	2 506 568
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100 528 630	94 934 554

Budapest, 2023. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 eFt	2023.12.31 eFt
34	E. Saját tőke	54 772 103	64 100 308
35	I. INDULÓ TŐKE	35 196 900	36 110 096
36	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	84 433 222	85 997 740
37	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-49 236 322	-49 887 644
38	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	19 575 203	27 990 212
39	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-3 645 976	-2 958 285
40	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	0	0
41	3. Értékelési különbség tartaléka	22 000 632	17 662 804
42	4. Előző év(ek) eredménye	2 384 050	1 220 547
43	5. Tárgyévi eredmény	-1 163 503	12 065 146
44	F. Céltartalékok	0	0
45	G. Kötelezettségek	44 005 021	29 632 986
46	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	28 834 883	25 028 779
47	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15 170 138	4 604 207
48	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
49	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 751 506	1 201 260
50	FORRÁSOK ÖSSZESEN	100 528 630	94 934 554

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	8 285 790	7 625 322
2	II. Egyéb bevételek	20 503 281	43 878
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	4 262 747	4 364 174
5	V. Egyéb ráfordítások	17 192 424	308 658
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 880 003	12 708 908
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 377 406	3 640 130
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	-1 163 503	12 065 146

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.