

OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja

Éves jelentés

2024. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása.....	3
1. A számviteli politika fő vonásai	6
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek	6
I. Vagyonkimutatás.....	8
II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma:.....	8
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték	9
IV. A befektetési alap összetétele.....	9
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban	9
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	10
VII. Származékos ügyletek	10
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	11
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	12
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása.	12
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	13
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	15
XIV. Egyéb információk	15
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	15
XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések.....	18

Az OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása

Az Alap neve:	OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383
Az Alap 2024. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 6 959,6 USD.	

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-705
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód: HU000717814

**Befektetési jegyek
szabályozott piacra történő
bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezo.hu/befektetesi-alapok/dollar>

A portfólió lehetséges elemei:

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett likvid eszközök, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős USD/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

Az Alap képvisletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Dr. Jandácsik Gábor Gyula

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató

Lakcíme: 4551 Nyíregyháza, Pető utca 32.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya 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

1. A számviteli politika fő vonásai

1.1. Könyvvizelési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap könyveit dollárban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 15.

1.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Éven túli lejáratra lekötött betét: a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci

értéktételből adódó értékelési különbözetre.

Az Alap portfoliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Származékos ügyletek: az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Passzív időbeli elhatárolások: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

I. Vagyongkimutatás

adatok USD-ben

	2023.12.31	Megoszlás (%)	2024.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	67,840,856.16	96.04%	55,527,896.05	96.74%
Banki egyenlegek	2,714.60	0.00%	918.26	0.00%
Egyéb eszközök	10,683,856.60	15.12%	6,638,450.56	11.57%
Összes eszköz	78,527,427.36	111.17%	62,167,264.87	108.30%
Kötelezettségek	7,889,946.81	11.17%	4,766,281.76	8.30%
Nettó eszközérték	70,637,480.55	100.00%	57,400,983.11	100.00%

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma:

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			USD/DB
2016.11.14	3 788 836	3 788 836		3 788 836	1
2016.12.31	9 869 763	9 977 480	-	9 898 393	1.002901
2017.12.31	31 193 077	22 255 439	767 333	32 559 623	1.043809
2018.12.31	66 852 544	38 247 441	2 469 601	72 919 660	1.090754
2019.12.31	82 644 765	24 762 266	9 074 474	93 963 794	1.136960
2020.12.31	81 836 526	19 851 997	20 901 854	93 467 982	1.142130
2021.12.31	82 409 366	12 339 847	11 720 011	95 753 091	1.161920
2022.12.31	68 846 228	9 879 364	23 533 726	80 865 050	1.174575
2023.12.31	58,854,784	6 116 820	16 078 795	70 637 481	1.200199
2024.12.31	46 497 385	2 231 673	14 684 975	57 400 983	1.234499

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én, USD/db	1.234499
---	----------

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, 2024.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

IV. A befektetési alap összetétele

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok a nettó eszközértékhez viszonyítva (lásd Nettó eszközérték, I. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2023.12.31	2024.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	2.21%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	93.83%	86.72%	-7.11%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	10.01%	10.01%

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

	<i>adatok USD-ben</i>
Befektetésből származó jövedelem	5 494 953
Egyéb bevételek:	9 417
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-320 876
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-32 088
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-9 573 001
Nettó jövedelem	-4 421 594
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-

Tőkeszámla változásai	-15 132 168
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	6 247 190
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-4 421 594
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-13 306 572

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
Nettó eszközérték	80 865 050,28	70 637 480,55	57 400 983,11
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.174575	1.200199	1.234499

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,29%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4,24%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	0,45%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	1,73%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	1,05%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2,34%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	2,86%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték USD	Lejárat
USD vétel	5,200,000	0.9995	366.5900	418,127	2025.01.08
USD vétel	7,100,000	0.9978	368.4600	549,440	2025.02.05
USD vétel	6,500,000	0.9937	369.1350	518,597	2025.04.15
USD vétel	3,200,000	0.9933	373.1970	223,998	2025.04.22
USD vétel	2,600,000	0.9993	395.4500	21,037	2025.01.10
USD vétel	6,000,000	0.9990	360.5920	575,665	2025.01.16
USD vétel	2,200,000	0.9983	362.0700	204,354	2025.01.27
USD vétel	4,000,000	0.9958	355.7950	444,576	2025.03.10
USD vétel	4,600,000	0.9941	368.6400	370,830	2025.04.08
	2,500,000	0.9983	389.2800	61,480	2025.01.27

	700,000	0.9983	370.0600	50,984	2025.01.27
	6,000,000	0.9967	355.1000	672,285	2025.02.24
	4,700,000	0.9986	357.8500	485,236	2025.01.23
USD eladás	500,000	1.0067	401.6500	708	2025.04.22
ÖSSZESEN				4,597,319	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

<i>adatok USD-ben</i>		
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2023.12.31	2024.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	7 409 850,64	-3 972 905,28
ÖSSZESEN	7 409 850,64	-3 972 905,28

VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2024. évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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.

IX. Az 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 azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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 Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése

2024.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:

Befektetési jegy:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	6 381 000 000	39 412 256	0	-570 917	8 883 078	8 312 161	47 724 417
OTP INGATLAN B sorozat	160 100 000	1 258 285	0	-101 791	40 921	-60 870	1 197 415
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	401 210 854	1 523 384	0	1 006	7 122	8 128	1 531 512

MNB kötvények:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB250109	300 000 000	759 964	0	1 004	472	1 476	761 440
MNB250102	420 000 000	1 072 359	0	-7 956	2 519	-5 437	1 066 922

Diszkont kincstárjegyek:*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250219	200 000 000	530 250	0	-31 561	6 009	-25 552	504 698
D250430	356 030 000	931 797	0	-78 881	36 773	-42 107	889 690
D250625	240 000 000	608 841	0	-36 645	22 513	-14 132	594 709
B 0 03/20/25	700 000	692 656	0	0	1 088	1 088	693 743
B 0 05/29/25	700 000	687 167	0	0	1 000	1 000	688 167

Magyar államkötvény:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MÁK2026/H	500 000 000	1 465 946	25 726	-128 270	1 192	-101 352	1 364 594
Értékpapírok összesen	8 959 740 854	48 942 903	25 726	-954 010	9 002 687	8 074 403	57 017 306

2023.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:**Befektetési jegy:***adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	8 200 000 000	52 991 927	-	3 269 342	9 875 788	13 145 130	66 137 057

Hitelintézetek által kibocsátott kötvény:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP 2027/05/25 4NC3	1 500 000	1 500 000	11 250	-	53 588	64 838	1 564 838
Értékpapírok összesen	8 201 500 000	54 491 927	11 250	3 269 342	9 929 376	13 209 968	67 701 894

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

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

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

Fordulónap utáni események bemutatása

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

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

<i>adatok USD-ben</i>			
Megnevezés	2023.12.31	Változás	2024.12.31
Induló tőke változása	58 906 961	-12 403 593	46 503 368
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	405 621	-2 728 575	-2 322 954
Értékelési különbözet	5 800 118	6 247 190	12 047 308
Eredménytartalék	15 529 338	-9 888 202	5 641 136
Tárgyévi eredmény	-9 888 202	5 466 607	-4 421 594
Tőkenövekmény összesen	11 846 875	-902 979	10 943 896
Összesen	70 753 836	-13 306 572	57 447 264

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékpapírok	13 209 968	8 074 403
Származékos ügyletek	-7 409 850	3 972 905
Összesen	5 800 118	12 047 308

3. Követelések

adatok USD-ben

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	7 384 827	-
Értékpapírokkal kapcsolatos egyéb követelések	-	381 097
Összesen	7 384 827	381 097

4. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs. A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok USD-ben

	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	-	4 473 261
Befektetési jegy forgalmazás előleg	71 819	28 363
Alapkezelési díj	92 135	74 720
Letétkezelői díj	9 214	7 472
Számviteli pü-i szolg. díja	838	838
Könyvvizsgálat díja	3 810	0
Összesen	177 816	4 584 654

5. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, az éves könyvvizsgálati díjat, valamint a letéti díjat, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

	<i>adatok USD-ben</i>	
	2023.12.31	2024.12.31
Felügyeleti díj	6 564	5 054
Különadó	781	1 150
Könyvvizsgálat díja	2 921	6 960
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	-	24 082
Összesen	10 266	37 246

XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok USD-ben

Az Alap bevételei	2023.01.01.-2023.12.31.		2024.01.01.-2024.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	8 399 186	8 350 594	5 494 953	5 494 953
Bankbetétek kamata	269 473	268 388	129 411	129 411
Értékpapírok kamata	81 392	81 392	276 008	276 008
Értékpapírok árfolyamnyeresége	3 989 761	3 989 761	3 297 130	3 297 130
Deviza árfolyamnyereség	2 583 061	2 583 061	245 322	245 322
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	699 924	652 417	76 614	76 614
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	775 575	775 575	1 470 469	1 470 469
Egyéb bevételek összesen	17 349	17 349	9 417	9 417
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	17 348	17 348	9 415	9 415
Kerekítések bevétele	1	1	2	2

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

Az Alap ráfordításai	2023.01.01.-2023.12.31.		2024.01.01.-2024.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	17 830 428	17 830 428	9 530 802	9 530 802
Értékpapírok árfolyamvesztesége	3 391 131	3 391 130	2 384 974	2 384 974
Deviza árfolyamveszteség	2 243 366	2 243 366	386 786	386 786
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	34 429	34 429
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	12 195 932	12 195 932	6 724 613	6 724 613
Egyéb ráfordítás	2 957	2 176	4 402	3 252
Pénzügyi szervezetek különadója	2 956	2 175	4 400	3 250
Kerekítések ráfordítása	1	1	2	2
Működési költségek összesen	471 352	355 870	390 760	310 986
Alapkezelői díj	393 177	301 042	320 876	246 156
Bankköltség	716	716	772	772
Felügyeleti díj	28 058	21 494	22 041	16 987
Egyéb	49 401	32 618	47 072	47 072

3. Egyéb kiegészítések

Az Alap a bázisidőszak és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárat.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2023.12.31.	2024.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,73%	92,55%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	440,37	12,67
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-13,98%	-7,70%

5. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2024. december 31.
Nettó eszközérték:	57,400,983.11 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.234499 db/USD
Darabszám:	46,497,385
Névérték:	1.00 USD

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok USD-ben

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			57,400,983	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			4,766,282	8.30
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4,766,282	8.30
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>			73,936	0.13
<i>I/2.2.</i>	<i>Letétkezelői díj miatt</i>			7,394	0.01
<i>I/2.3.</i>	<i>Bizományosi díj miatt</i>			0	0.00
<i>I/2.4.</i>	<i>Forgalm. ktg. miatt</i>			0	0.00
<i>I/2.5.</i>	<i>Közzétételi ktg. miatt</i>			0	0.00
<i>I/2.6.</i>	<i>Reklám ktg. miatt</i>			0	0.00
<i>I/2.7.</i>	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>			7,169	0.01
<i>I/2.8.</i>	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>			4,677,783	8.15
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			62,167,265	108.30
II/1.	Folyószámla, készpénz			918	0.00
II/2.	Egyéb követelés			6,638,451	11.57
<i>II/2.1</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			4,597,319	8.01
<i>II/2.2</i>	<i>Befektetési jegy forgalmazás</i>			1,000	0.00
<i>II/2.3</i>	<i>Egyéb követelés</i>			2,040,132	3.55
II/3	Lekötött betétek			0	0.00
<i>II/3.1.</i>	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>			0	0.00
<i>II/3.2.</i>	<i>3 hónapnál hosszabb</i>			0	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	55,527,896	96.74
<i>II/4/1.</i>	<i>Állampapírok</i>			4,693,852	8.18
<i>II/4/1/1.</i>	<i>Magyar Államkötvény</i>			1,348,991	2.35
	<i>MÁK2026/H</i>	<i>HUF</i>	<i>500,000,000</i>	1,348,991	2.35
<i>II/4/1/2.</i>	<i>Kincstárjegy</i>			1,964,477	3.42
	<i>D250219</i>	<i>HUF</i>	<i>200,000,000</i>	498,381	0.87
	<i>D250430</i>	<i>HUF</i>	<i>356,030,000</i>	878,480	1.53
	<i>D250625</i>	<i>HUF</i>	<i>240,000,000</i>	587,617	1.02
<i>II/4/1/3.</i>	<i>Egyéb jegybankképes értékpapír</i>			0	0.00
<i>II/4/1/4.</i>	<i>Külföldi állampapírok</i>			1,380,384	2.40
	<i>B 0 03/20/25</i>	<i>USD</i>	<i>700,000</i>	692,945	1.21
	<i>B 0 05/29/25</i>	<i>USD</i>	<i>700,000</i>	687,439	1.20
<i>II/4/2.</i>	<i>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</i>			1,053,741	1.84
<i>II/4/2/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			0	0.00
<i>II/4/2/2.</i>	<i>Külföldi kötvények</i>			0	0.00
<i>II/4/2/3.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			1,053,741	1.84
	<i>MNB250102</i>	<i>HUF</i>	<i>420,000,000</i>	1,053,741	1.84
<i>II/4/3.</i>	<i>Részvények</i>			0	0.00
<i>II/4/3/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			0	0.00
<i>II/4/3/2.</i>	<i>Külföldi részvények</i>			0	0.00
<i>II/4/3/3.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			0	0.00
<i>II/4/4.</i>	<i>Jelzáloglevelek</i>			0	0.00

II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			49,780,303	86.72
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			49,780,303	86.72
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	401,210,854	1,510,609	2.63
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	160,100,000	1,181,451	2.06
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	6,381,000,000	47,088,244	82.03
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

6. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2024. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2024.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2024. december 30-án készül a 2024. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2024. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, dollár centre pontosan.

Budapest, 2025. április 29.

dr. Jandácsik Gábor Gyula
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. USD	2024.12.31. USD
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	78 303 177	58 096 259
10.	I. Követelések	7 384 827	381 097
11.	1. Követelések	7 384 827	381 097
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	67 701 894	57 017 306
16.	1. Értékpapírok	54 491 926	48 942 903
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	13 209 968	8 074 403
18.	a) kamatokból, osztalékokból	11 250	25 726
19.	b) egyéb	13 198 718	8 048 677
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	3 216 456	697 856
21.	1. Pénzeszközök	3 216 456	697 856
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	48 591	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	48 591	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 7 409 850	3 972 905
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	70 941 918	62 069 164

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. USD	2024.12.31. USD
28.	E. Saját tőke	70 753 836	57 447 264
29.	I. Indulótőke	58 906 961	46 503 368
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	143 437 975	145 675 474
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 84 531 014	- 99 172 106
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	11 846 875	10 943 896
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	405 621	- 2 322 954
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	5 800 118	12 047 308
35.	3. Előző év(ek) eredménye	15 529 338	5 641 136
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 9 888 202	- 4 421 594
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	177 816	4 584 654
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	177 816	4 584 654
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	10 266	37 246
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	70 941 918	62 069 164

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:

H-KE-III-592/2017.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31- ével zárult év USD	2024.12.31- ével zárult év USD
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	8 399 186	5 494 953
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	17 830 428	9 530 802
3.	III. Egyéb bevételek	17 349	9 417
4.	IV. Működési költségek	471 352	390 760
5.	V. Egyéb ráfordítások	2 957	4 402
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 9 888 202	- 4 421 594

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-14 227 354	5 746 970
1 Tárgyévi eredmény	-10 239 068	-4 827 013
2 Elszámolt amortizáció		
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4 Elszámolt értékelési különbözet	-11 677 698	-6 247 190
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye		
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-598 631	-912 156
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	8 324 479	13 250 920
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-14 090	4 406 838
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-21 636	48 591
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-711	26 980
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	23 808 009	6 866 598
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-901 369	-13 073 315
18 Értékpapírok eladása, beváltás	24 358 513	19 534 494
19 Kapott hozamok	350 866	405 419
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-11 880 857	-15 132 168
20 Befektetési jegy kibocsátás	6 111 039	2 237 499
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-17 991 896	-17 369 667
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-2 300 202	-2 518 600
Pénzeszközök nyitó	5 516 658	3 216 456
Pénzeszközök záró	3 216 456	697 856
Pénzeszközök állományváltozása	-2 300 202	-2 518 600