OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

2024. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása 2
I. Vagyonkimutatás 6
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma 6
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 6
IV. A befektetési alap összetétele 7
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban 7
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről 8
VII. Származékos ügyletek 8
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők 9
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás 10
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása 10
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása 10
XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése 11
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek 13
XIV. Egyéb információk 13
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések 14
XVI. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések 16

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	**OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja**
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 cégjegyzékszáma:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	**OTP Bank Nyrt.**
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	**OTP Bank Nyrt.**
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló cég neve:	**Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság**
Címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	01-09-267553
MKVK nyilvántartási szám:	001165
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Kónya Zsolt
Regisztrációs szám:	007383

Az Alap 2024. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 3 987,8 EUR.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám:	1111-672
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.02.16.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólók és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000716378
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal

Az Alap képviseletére 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. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet”) előírásai alapján alakítottuk ki.
Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.
Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.
A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.
A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 15.

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 értékítéletből 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.

Származtatott 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. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

	2023.12.31	Megoszlás (%)	2024.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	9,220,987	94.32%	13,190,370	96.76%
Banki egyenlegek	285	0.00%	3,480	0.03%
Egyéb eszközök	647,099	6.62%	532,711	3.91%
Összes eszköz	**9,868,370**	**100.94%**	**13,726,561**	**100.69%**
Kötelezettségek	91,659	0.94%	94,341	0.69%
Nettó eszközérték	**9,776,712**	**100.00%**	**13,632,221**	**100.00%**

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 16-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 e Ft tőkével.

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
2016.02.16	**215 000 000**	215 000 000	0	**215 000 000**	**1.000000**
2016.06.30	**639 975 489**	641 224 118	1 248 629	**645 663 902**	**1.008888**
2016.12.31	**849 763 434**	1 061 908 897	211 150 601	**854 041 855**	**1.005035**
2017.12.31	**847 487 408**	190 277 385	153 748 085	**914 136 470**	**1.078643**
2018.12.31	**2 129 352 187**	1 501 431 995	259 964 343	**2 292 886 946**	**1.076800**
2019.12.31	**1 862 874 785**	358 021 863	624 067 790	**2 106 889 858**	**1.130988**
2020.12.31	**5 609 095 321**	4 073 277 167	304 010 037	**6 607 263 296**	**1.177955**
2021.12.31	**14 438 782 014**	9 838 122 546	952 524 625	**17 599 975 323**	**1.218938**
2022.12.31	**8 166 136 615**	1 726 118 461	8 039 888 081	**10 572 348 112**	**1.294657**
2023.12.31	**6 570 721 437**	437 687 875	2 032 781 156	**9 776 711 501**	**1.487921**
2024.12.31	**8 627 588 702**	3 134 350 311	1 062 586 176	**13 632 220 856**	**1.580073**

*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 2023.12.31-én, forint/db	1.580073

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.

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2023.12.31	2024.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	13,21%	1.71%	-11.50%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	11,33%	0.00%	-11.33%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	67,77%	85.03%	17.26%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	2,01%	10.01%	8.01%

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, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

adatok ezer forintban

	2024.12.31
Befektetésből származó jövedelem	545 719
Egyéb bevételek	6 421
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	-35 249
A Letétkezelőnek fizetett díjak	-5 875
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankköltség, pénzügyi szervezetek különadója)	-101 161
Nettó jövedelem	**409 855**
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	3 189 122
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	208 699
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	409 855
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	**3 807 676**

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
Nettó eszközérték (Ft-ban)	10 572 348 112	9 776 711 501	13 632 220 856
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.294657	1.487921	1.580073

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18.-2016.12.30.)	0,50%
nem évesített	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	7,32%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-0,17%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	5.03%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.15%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	3.48%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	6.24%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	15,04%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	6,19%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	800,000	419.041272	399.73	-15,449	2025.04.10
EUR eladás	900,000	417.79293	400.52	-15,543	2025.03.12
EUR eladás	230,000	421.974891	421.51	-107	2025.06.06
EUR eladás	1,100,000	422.432055	415.78	-7,317	2025.06.16
EUR eladás	300,000	417.13602	413.90	-971	2025.02.28
ÖSSZESEN				**-39,387**	

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2023.12.31	2024.12.31
Határidős ügyletek értékelési különbözete	71 370	-23 676
Összesen	**71 370**	**-23 676**

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2024. évben nem volt az Alapkezelő működésében 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 színtéren 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 követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, 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 3-as, közepesen 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

2023. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97,689	0	17,145	38,351	55,496	153,185
Adventum Satis befektetési jegy	1,000	350,666	0	32,044	30,310	62,354	413,020
Marketprog Bond "I" befjegy	34,286	50,000	0	0	25,345	25,345	75,345
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	150,000	150,000	0	0	56,009	56,009	206,009
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	1,300,000	3,006,807	0	0	625,666	625,666	3,632,473
OTP PRIME IA BEFJEGY	1,226,000	1,411,845	0	0	753,719	753,719	2,165,563
D240430	200,000	177,687	18,280	0	0	18,280	195,968
MAEXIM 2024/6	104,260	105,508	10,082	0	1,871	11,953	117,462
MAEXIM 2024/7	145,000	143,699	9,610	0	4,436	14,046	157,745
MFB202604/1	440,000	365,197	5,779	0	24,135	29,914	395,111
Nova KBM 2026 3NC2	500	185,015	6,897	6,375	6,852	20,124	205,139
OTP 2025	1,000	404,790	32,694	-22,010	1,099	11,783	416,573
OTPHB 2 2875	1,400	539,811	21,780	18,857	-40,374	262	540,073
MFBEU2409/1	600	232,947	3,200	-4,113	1,171	258	233,204
WINGHOLDING 2025/I	900	352,197	27,392	-25,747	-1,555	90	352,287
PORR AG EQUITY	4	19,040	0	1,194	1,180	2,374	21,414
Wizz Air Holdings PLC	2	37,474	0	995	-19,004	-18,009	19,465
ÖSSZESEN:		**7,630,372**	**135,714**	**24,740**	**1,509,211**	**1,669,664**	**9,300,036**

2024. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97,689	0	25,338	42,691	68,029	165,718
Adventum Satis befektetési jegy	1,000	350,666	0	59,349	25,519	84,868	435,534
Biggeorge 27. "A" befjegy	124,741	163,669	0	0	847	847	164,516
Biggeorge 39. "A" befjegy	46,141	55,236	0	0	96	96	55,332
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	800	328,960	0	-1	2,697	2,696	331,656
Marketprog Bond "I" befjegy	34,286	50,000	0	0	28,022	28,022	78,022
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	671,587	915,000	0	0	94,033	94,033	1,009,033
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	2,242,000	5,798,627	0	0	801,352	801,352	6,599,979
OTP INGATLAN B sorozat	174,001	500,224	0	0	12,001	12,000	512,224
OTP PRIME IA BEFJEGY	1,226,000	1,411,845	0	0	836,264	836,264	2,248,109
D250430	200,000	188,585	8,129	0	0	8,129	196,715
D250625	80,000	75,045	2,981	0	0	2,981	78,026
MNB250102	250,000	249,375	590	0	0	590	249,965
MNB250109	210,000	209,662	130	0	0	130	209,792
EUB 0 03/07/2025	350	135,608	7,240	5,595	-5,595	7,240	142,848
EUB 0 06/06/2025	400	163,449	-1,188	-1,567	1,567	-1,188	162,261
RATB 0 02/27/2025	300	122,419	121	-253	253	121	122,540
MÁK2026/H	300,000	315,905	5,544	0	813	6,357	322,262
MÁK2029/A	100,000	81,010	1,216	0	3,704	4,920	85,930
WINGHOLDING 2027/I	400	158,332	10,540	5,704	9,896	26,140	184,472
PORR AG EQUITY	4	19,040	0	2,638	10,369	13,007	32,046
Wizz Air Holdings PLC	2	37,474	0	5,711	-28,964	-23,252	14,222
ÖSSZESEN	**5,662,312**	**11,427,820**	**35,303**	**102,514**	**1,835,565**	**1,973,382**	**13,401,202**

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-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.

A koronavírus okozta járvány és az ezzel összefüggő pandémiás időszak – a Társaság tevékenységi köréből adódóan – nem gyakorolt jelentős hatást a Társaság gazdasági helyzetére.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023. december 31-ei egyenleg	2023. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2024. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	**9 840 276**	**0**	**208 699**	**3 189 122**	**409 855**	**13 647 952**
I. Indulótőke	**6 561 479**	**0**	**0**	**2 065 442**	**0**	**8 626 921**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	19 126 104	0	0	3 127 925	0	22 254 029
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-12 564 625	0	0	-1 062 483	0	-13 627 108
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	**3 278 797**	**0**	**208 699**	**1 123 680**	**409 855**	**5 021 031**
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	492 914	0	0	1 123 680	0	1 616 594
2. Értékelési különbözet tartaléka	1 741 035	0	208 699	0	0	1 949 734
3. Előző év(ek) eredménye	294 161	750 687	0	0	0	1 044 848
4. Tárgyévi eredmény	750 687	-750 687	0	0	409 855	409 855

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Értékpapír	1 669 666	1 973 410
Pénzeszköz		0
Származékos ügyletek Ebből:	71 370	-23 676
Határidős ügylet	*71 370*	*23 676*
Összesen	**1 741 036**	**1 949 734**

3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

a/ Szállítókkal szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Alapkezelési díj	7 380	10 131
Letétkezelői és értékelői díj	1 230	1 689
Számviteli szolgáltatás díja	209	210
Könyvvizsgálati díj	762	0
Összesen	**9 581**	**12 030**

b/ Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	20 980	45 362
Összesen	**20 980**	**45 362**

c/Határidős ügyletekkel miatti kötelezettségek

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Határidős ügyletek miatti kötelezettség	58 440	0
Összesen	**58 440**	**0**

4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Könyvvizsgálati díj	396	451
Felügyeleti díj	854	1 176
Különadó	397	270
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	562	0
Összesen	**2 209**	**1 897**

XVI. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

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	**1 089 026**	**1 086 845**	**545 719**	**545 719**
Értékpapírok árfolyamnyeresége	114 924	114 924	216 039	216 039
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége	10 788	10 788	16 537	16 537
Bankbetétek kamata	31 343	31 262	34 427	34 427
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	640 226	640 226	80 352	80 352
Értékpapírok kamata	95 365	95 365	187 668	187 668
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	34 211	32 111	3 679	3 679
Deviza árfolyamnyereség	162 169	162 169	7 017	7 017
Egyéb bevételek összesen	**1 548**	**1 548**	**6 421**	**6 421**
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	1 548	1 548	6 419	6 419
Tárgyévi egyéb bevételek	0	0	2	2

2. Az Alap költségei, ráfordításai

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	**297 494**	**296 933**	**92 772**	**92 772**
Értékpapírok árfolyamvesztesége	108 839	108 839	51 786	51 786
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	73 757	73 757	35 012	35 012
Deviza árfolyamveszteség	110 851	110 851	4 726	4 726
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	4 047	3 486	1 248	1 248
Egyéb ráfordítás	**1 693**	**1 296**	**1 327**	**1 057**
Pénzügyi szervezetek különadója	1 693	1 296	1 327	1 057
Működési költségek összesen	**40 700**	**29 869**	**48 186**	**34 529**
Alapkezelői díj	29 895	22 515	35 249	25 118
Letétkezelői és Értékelői díj	4 982	3 752	5 876	4 187
Felügyeleti díj	3 482	2 628	4 107	2 931
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	838	629	838	628
Értékpapír ügyletek költsége	39	39	0	0
Bankbetétek negatív kamata	0	0	0	0
Bankköltség	278	278	271	271
Egyéb	28	28	28	28
Könyvvizsgálói díj	1 158	0	1 817	1 366

3. Egyéb kiegészítések

Az Alap 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.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2023.12.31	2024.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,08%	99,57%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	110,76	239,25
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	7,63%	3,00%

5. Portfolió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-672
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:	13,632,220,856 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.580073 Ft/db
Darabszám:	8,627,588,702
Névérték:	1 Ft

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			***13,632,220,856***	***100.00***
I.	**KÖTELEZETTSÉGEK**			**94,340,589**	**0.69**
I/1.	**Hitelállomány**			**0**	**0.00**
I/2.	**Egyéb kötelezettségek**			**94,340,589**	**0.69**
I/2.1.	*Alapkezelői díj miatt*			*10,019,437*	*0.07*
I/2.2.	*Letétkezelői díj miatt*			*1,669,907*	*0.01*
I/2.3.	*Bizományosi díj miatt*			*0*	*0.00*
I/2.4.	*Forgalm. ktg. miatt*			*0*	*0.00*
I/2.5.	*Közzétételi ktg. miatt*			*0*	*0.00*
I/2.6.	*Reklám ktg. miatt*			*0*	*0.00*
I/2.7.	*Költségként elszámolt egyéb tétel miatt*			*2,068,175*	*0.02*
I/2.8.	*Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség*			*80,583,070*	*0.59*
I/3.	**Céltartalékok**			**0**	**0.00**
I/4.	**Passzív időbeli elhatárolások**			**0**	**0.00**
II.	**KÖVETELÉSEK**			**13,726,561,445**	**100.69**
II/1.	**Folyószámla, készpénz**			**3,479,919**	**0.03**
II/2.	**Egyéb követelés**			**532,711,087**	**3.91**
II/2.1	*Származtatott ügylet*			*0*	*0.00*
II/2.2	*Befektetési jegy forgalmazás*			*4,446,902*	*0.03*
II/2.3	*Egyéb követelés*			*528,264,185*	*3.88*
II/3	**Lekötött betétek**			**0**	**0.00**
II/3.1.	*Max. 3 hó lekötésű*			*0*	*0.00*
II/3.2.	*3 hónapnál hosszabb*			*0*	*0.00*
II/4	**Értékpapírok**	**Devizanem**	**Névérték**	**13,190,370,439**	**96.76**
II/4/1.	***Állampapírok***			***1,115,269,035***	***8.18***
II/4/1/1.	*Magyar Államkötvény*			*408,471,700*	*3.00*
	MÁK2026/H		*300,000,000*	*322,470,900*	*2.37*
	MÁK2029/A		*100,000,000*	*86,000,800*	*0.63*
II/4/1/2.	*Kincstárjegy*			*274,647,440*	*2.01*
	D250430	*HUF*	*200,000,000*	*196,610,000*	*1.44*
	D250625	*HUF*	*80,000,000*	*78,037,440*	*0.57*
II/4/1/3.	*Egyéb jegybankképes értékpapír*			*0*	*0.00*
II/4/1/4.	*Külföldi állampapírok*			*432,149,895*	*3.17*
	EUB 0 03/07/2025	*EUR*	*350,000*	*144,374,721*	*1.06*
	EUB 0 06/06/2025	*EUR*	*400,000*	*163,976,275*	*1.20*
	RATB 0 02/27/2025	*EUR*	*300,000*	*123,798,899*	*0.91*

II/4/2.	***Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír***			***436,498,694***	***3.20***
II/4/2/1.	*Tőzsdére bevezetett*			*186,605,315*	*1.37*
	WINGHOLDING 2027/I	*EUR*	*400,000*	*186,605,315*	*1.37*
II/4/2/2.	*Külföldi kötvények*			*0*	*0.00*
II/4/2/3.	*Tőzsdén kívüli*			*249,893,379*	*1.83*
	MNB250102	*HUF*	*250,000,000*	*249,893,379*	*1.83*
II/4/3.	***Részvények***			***46,511,480***	***0.34***
II/4/3/1.	*Tőzsdére bevezetett*			*0*	*0.00*
II/4/3/2.	*Külföldi részvények*			*46,511,480*	*0.34*
	PORR AG EQUITY	*EUR*	*4,405*	*32,148,536*	*0.24*
	Wizz Air Holdings PLC	*GBP*	*2,000*	*14,362,944*	*0.11*
II/4/3/3.	*Tőzsdén kívüli*			*0*	*0.00*
II/4/4.	***Jelzáloglevelek***			***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***			***11,592,091,230***	***85.03***
II/4/5/1.	*Tőzsdére bevezetett*			*0*	*0.00*
II/4/5/2.	*Tőzsdén kívüli*			*11,592,091,230*	*85.03*
	Adventum MAGIS befektetési jegy	*HUF*	*300,000*	*167,569,466*	*1.23*
	Adventum Satis befektetési jegy	*HUF*	*1,000,000*	*440,404,417*	*3.23*
	Biggeorge 27. "A" befjegy	*HUF*	*124,740,600*	*164,421,925*	*1.21*
	Biggeorge 39. "A" befjegy	*HUF*	*46,140,900*	*55,317,377*	*0.41*
	Marketprog Bond "I" befjegy	*HUF*	*34,285,863*	*77,976,715*	*0.57*
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	*HUF*	*671,587,236*	*1,007,423,164*	*7.39*
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	*HUF*	*2,242,000,000*	*6,591,580,890*	*48.35*
	OTP INGATLAN B sorozat	*HUF*	*174,001,000*	*511,571,466*	*3.75*
	OTP PRIME IA BEFJEGY	*HUF*	*1,226,000,000*	*2,243,810,488*	*16.46*
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	*HUF*	*800,000*	*332,015,322*	*2.44*
II/4/6.	*Kárpótlási jegy*			*0*	*0.00*
II/5	**Aktív időbeli elhatárolások**			**0**	**0.00**

6. A portfolió 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, euró centre pontosan.

Budapest, 2025. április 29.

Dr. Jandácsik Gábor Gyula

Digitally signed by Dr. Jandácsik Gábor Gyula
Date: 2025.04.29 12:01:43 +02'00'

Dr. Jandácsik Gábor Gyula
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika

Digitálisan aláírta: Garamvölgyi Erika
Dátum: 2025.04.29 11:47:00 +02'00'

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-167/2016

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 ezer Ft	2024.12.31 ezer Ft
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**	**9 857 935**	**13 730 917**
10.	**I. Követelések**	218 521	300 000
11.	1. Követelések	218 521	300 000
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	**II. Értékpapírok**	**9 300 035**	**13 401 202**
16.	1. Értékpapírok	7 630 370	11 427 792
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 669 665	1 973 410
18.	a) kamatokból, osztalékokból	135 714	35 303
19.	b) egyéb	1 533 951	1 938 107
20.	**III. PÉNZESZKÖZÖK**	**339 379**	**29 715**
21.	1. Pénzeszközök	339 379	29 715
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	**2 181**	**-**
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 181	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	**D. Származékos ügyletek értékelési különbözete**	**71 370**	**- 23 676**
27.	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**9 931 486**	**13 707 241**

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-167/2016

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 ezer Ft	2024.12.31 ezer Ft
28.	**E. Saját tőke**	**9 840 276**	**13 647 952**
29.	**I. Indulótőke**	6 561 479	8 626 921
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	19 126 104	22 254 029
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-12 564 625	-13 627 108
32.	**II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)**	3 278 797	5 021 031
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	492 914	1 616 594
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	1 741 035	1 949 734
35.	3. Előző év(ek) eredménye	294 161	1 044 848
36.	4. Tárgyévi eredmény	750 687	409 855
37.	**F. Céltartalékok**	-	-
38.	**G. Kötelezettségek**	**89 001**	**57 392**
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	89 001	57 392
41.	III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	**H. Passzív időbeli elhatárolások**	**2 209**	**1 897**
43.	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**9 931 486**	**13 707 241**

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-167/2016

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.01.01-2023.12.31. ezer Ft	2024.01.01-2024.12.31. ezer Ft
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 089 026	545 719
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	297 494	92 772
3.	III. Egyéb bevételek	1 548	6 421
4.	IV. Működési költségek	40 700	48 186
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 693	1 327
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	**VII. Tárgyévi eredmény**	**750 687**	**409 855**

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2023.12.31-ével zárult év	2024.12.31-ével zárult év
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**726 118**	**-87 712**
1.	Tárgyévi eredmény	655 322	187 760
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	715 819	208 699
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	13 589	-164 253
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	-728 928	-290 178
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	69 123	-31 609
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	1 147	2 181
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	46	-312
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**1 542 775**	**-3 411 074**
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-1 210 053	-8 840 868
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	2 657 463	5 207 699
19.	Kapott hozamok	95 365	222 095
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás**	**-2 187 757**	**3 189 122**
20.	Befektetési jegy kibocsátás	-1 596 514	3 127 925
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-591 243	61 197
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV.	**Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)**	**81 136**	**-309 664**
	Pénzeszközök nyitó	258 243	339 379
	Pénzeszközök záró	339 379	29 715
	Pénzeszközök állományváltozása	81 136	-309 664