

OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja

Éves jelentés

2024. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása	4
1. A számviteli politika fő vonásai	6
1.1. Könyvviteli és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek	6
I. Vagyonkimutatás	8
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma	8
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	8
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	12
XII. Értékpapírok értékkülönbözetének részletezése	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	15
XIV. Egyéb információk	15
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	16
XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések.....	18

Az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP Euró 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 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	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-267553

Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704

Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-766/2016

Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

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

ISIN-kód HU0000717806

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezes.hu/befektetesi-alapok/euro>

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 EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

Az Alap képviselőjére 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., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) 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 könyveit euróban 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 mindenkorai 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 portfóliójában 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 EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31	Megoszlás (%)	2024.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	158,447,815	94.38%	115,372,267	95.46%
Banki egyenlegek	5,118	0.00%	1,014	0.00%
Egyéb eszközök	22,516,596	13.41%	8,538,779	7.07%
Összes eszköz	180,969,529	107.79%	123,912,060	102.53%
Kötelezettségek	13,085,193	7.79%	3,052,832	2.53%
Nettó eszközérték	167,884,336	100.00%	120,859,228	100.00%

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 32.119.067 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 32.119.067 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR		IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB				EUR/DB
2016.11.14	32 119 067	32 119 067		32 119 067,00		1
2016.12.31	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247,00		1.000782
2017.12.31	141 971 113	76 052 711	4 430 720	145 002 432,00		1.021352
2018.12.31	206 547 290	76 669 866	11 558 478	214 971 300,32		1.040785
2019.12.31	233 964 757	55 885 158	29 136 060	246 867 788,43		1.055149
2020.12.31	227 856 973	37 018 165	43 607 189	238 713 632,00		1.047647
2021.12.31	227 098 377	28 225 596	28 260 774	240 164 562,14		1.057535
2022.12.31	199 869 484	26 368 763	54 203 941	207 658 818,09		1.038972
2023.12.31	160 075 987	17 223 868	57 378 748	167 884 335,99		1.048779
2024.12.31	113,560,604	4 047 796	50 433 792	120,859,228.09		1.064271

*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, EUR/db	1.064271
---	----------

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

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2023.12.31	2024.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	7.27%	6.09%	-1.18%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	87.11%	85.52%	-1.59%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%

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.

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgydőszakban

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

<i>adatok EUR-ban</i>	
Befektetésből származó jövedelem	13 628 313
Egyéb bevételek:	23 770
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-711 948
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-71 195
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-20 479 412
Nettó jövedelem	-7 610 471
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-49 150 362
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	9 847 100
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-7 610 471
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-46 913 733

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
Nettó eszközérték	207 658 818,09	167 884 335,99	120,859,228.09
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.038972	1.048779	1.064271

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,08%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	1,90%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	1,38%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	-0,71%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	0.94%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	-1,79%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	1,10%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	1,48%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	9,500,000	0.9926	402.5200	348,911	2025.03.11
EUR vétel	9,050,000	0.9898	408.0600	237,787	2025.04.08
EUR eladás	12,500,000	0.9991	399.1820	478,087	2025.01.08
EUR vétel	8,000,000	0.9975	396.3430	373,452	2025.01.24
EUR vétel	10,000,000	0.9984	397.0039	441,962	2025.01.15
EUR vétel	11,600,000	0.9956	413.3185	89,609	2025.02.13
EUR vétel	1,800,000	1.0045	411.1733	-23,217	2025.02.13
EUR vétel	10,000,000	0.9945	398.2375	451,802	2025.02.24
EUR vétel	11,500,000	0.9941	398.8200	507,956	2025.02.28
EUR vétel	7,300,000	0.9912	405.3300	229,265	2025.03.25
EUR vétel	7,000,000	0.9989	410.7800	73,338	2025.01.10
EUR vétel	10,000,000	0.9958	400.9900	371,590	2025.02.10
EUR vétel	6,000,000	0.9968	397.5500	266,788	2025.01.31
EUR vétel	3,500,000	0.9950	401.0000	133,086	2025.02.19
ÖSSZESEN				3,980,416	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke:

<i>adatok EUR-ban</i>		
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2023.12.31	2024.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	12 359 410,04	2 712 295,54
ÖSSZESEN	12 359 410,04	2 712 295,54

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 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 lazítása 2024-es évtől látványos volt. Összességében a csökkenő kamatszintek élenkülő 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 jegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP Ingatlanalap	14 140 000 000	90 694 041	0	-11 587 709	22 396 276	10 808 567	101 502 609
OTP INGATLAN B sorozat	300 100 000	2 168 150	0	-89 691	75 787	-13 904	2 154 246
Biggeorge 27. "A"	114 800 000	368 794	0	-149 284	149 692	409	369 202
Biggeorge 39. "A"	40 800 000	119 586	0	-48 407	48 129	-278	119 308
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	500 000	500 000	0	0	5 462	5 462	505 462

Hitelintézetek által kibocsátott kötvények:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Nova KBM 2026 3NC2	600 000	600 000	22 428	0	11 775	34 203	634 203
OTPHB 7.35 03/04/26	712 000	730 712	43 299	0	-14 098	29 201	759 913
MFBEU2706/1	750 000	742 200	20 908	0	33 315	54 223	796 423

Diszkont kincstárjegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250219	90 000 000	218 908	0	-3 011	2 084	-926	217 982
D250430	420 070 000	1 010 748	0	-44 882	41 644	-3 238	1 007 510

D250625	360 000 000	852 239	0	-28 388	32 341	3 953	856 192
EUB 0 01/10/2025	500 000	496 416	0	0	3 286	3 286	499 703
EUB 0 02/07/2025	1 000 000	992 482	0	0	4 723	4 723	997 205
EUB 0 03/07/2025	750 000	744 735	0	0	1 695	1 695	746 430
EUB 0 04/04/2025	700 000	691 652	0	0	3 577	3 577	695 230
EUB 0 05/09/2025	1 000 000	985 990	0	0	4 845	4 845	990 835
EUB 0 06/06/2025	750 000	740 151	0	0	1 734	1 734	741 885
RATB 0 02/27/2025	500 000	496 500	0	0	1 520	1 520	498 020

MNB kötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
MNB250109	1 140 000 000	2 767 708	0	7 694	1 722	9 416	2 777 124

Magyar államkötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
MÁK2026/H	1 000 000 000	2 710 960	47 575	-143 187	4 097	-91 515	2 619 445

Értékpapírok összesen	17 613 532 000	108 631 972	134 210	-12 086 864	22 809 607	10 856 954	119 488 926
----------------------------------	-----------------------	--------------------	----------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

2023.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:

Befektetési jegy:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEGY	20 000 000 000	130 179 555	-	-12 087 383	27 903 439	15 816 056	145 995 611

Hitelintézetek által kibocsátott kötvények:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
Nova KBM 2026 3NC2	600 000	600 000	22 367	-	20 736	43 103	643 103
MFBEU2706/1	750 000	742 200	10 820	-	20 959	31 779	773 978
MFBEU2410/1	750 000	749 475	7 098	-	8 531	15 629	765 104
MFBEU2409/1	9 885 000	9 862 203	135 294	-	39 700	174 994	10 037 197

Értékpapírok összesen	20 011 985 000	142 133 433	175 579	-12 087 383	27 993 365	16 081 561	158 214 993
----------------------------------	-----------------------	--------------------	----------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

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

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

XIV. Egyéb információk

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.

XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31	Változás	2024.12.31
Induló tőke változása	159 879 839	-46 451 376	113 428 463
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	606 016	-2 698 986	-2 092 970
Értékelési különbözet	3 722 151	9 847 099	13 569 251
Eredménytartalék	28 554 229	-25 033 985	3 520 244
Tárgyévi eredmény	-25 033 985	17 423 513	-7 610 471
Tőkenövekmény összesen	7 848 411	-462 357	7 386 054
Összesen	167 728 250	-46 913 733	120 814 517

2. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	47 088	-
Elhelyezett betétek kamata	2 610	-
Összesen	49 698	-

3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékpapír	16 081 561	10 856 955
Származékos ügyletek	-12 359 410	2 712 296
Összesen	3 722 151	13 569 251

4. Követelések

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	14 020 000	731 547
Egyéb követelések	765	765
Összesen	14 020 765	732 312

5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok EUR-ban

	2023.12.31.	2024.12.31.
Alapkezelési díj	219 837	157 276
Letétkezelői díj	21 984	15 728
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	698	698
Befektetési jegy előleg	80 185	80 579
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek	-	2 640 000
Könyvvizsgálati díj	3 810	-
Összesen	326 514	2 894 281

6. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Felügyeleti díj	15 248	10 891
Különadó	2 312	2 133
Könyvvizsgálati díj	3 302	7 353
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	7 538
Összesen	20 862	27 915

XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

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	22 625 796	22 576 099	13 628 313	13 628 313
Bankbetétek kamata	579 334	576 724	204 776	204 776
Értékpapírok kamata	-33 947	- 33 947	668 468	668 468
Deviza árfolyamnyereség	3 548 189	3 548 189	156 108	156 108
Deviza ártérítékelés miatt árfolyamnyereség	22 332	22 332	-	-
Értékpapírok árfolyamnyeresége	17 262 245	17 262 245	10 590 699	10 590 699
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	662 475	615 388	102 320	102 320
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	585 168	585 168	1 905 943	1 905 943
Egyéb bevételek összesen	39 484	39 484	23 749	23 749
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	39 483	39 483	23 770	23 770
Kerekítések bevétele	1	1	1	1
Egyéb tárgyévi bevételek	0	0	22	22

Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

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	46 556 669	46 556 669	20 403 955	20 403 955
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	13 538	13 538
Értékpapírok árfolyamvesztesége	14 531 862	14 531 862	7 195 957	7 195 957
Deviza árfolyamveszteség	2 718 265	2 718 265	591 117	591 117
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	29 306 542	29 306 542	12 603 342	12 603 342

Egyéb ráfordítás	6 399	4 087	10 392	8 260
Pénzügyi szervezetek különadója	6 399	4 087	10 391	8 259
Egyéb ráfordítások	-	-	1	1
Működési költségek összesen	1 136 197	901 112	848 208	680 040
Alapkezelői díj	961 743	741 906	711 948	554 671
Bankköltség	534	534	567	567
Felügyeleti díj	67 770	52 522	49 506	38 615
Egyéb	106 150	76 356	86 187	86 187

Az Alap 2024. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 7 353,3 EUR.

2. 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 lejárata.

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.

3. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2023.12.31.	2024.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,79%	97,64%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	552,47	41,82
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-14,93%	-6,30%

4. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-704
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:	120,859,228.09 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.064271
Darabszám:	113,560,604
Névérték:	1.00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			120,859,228	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			3,052,832	2.53
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			3,052,832	2.53
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			155,625	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			15,563	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			13,943	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2,867,701	2.37
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			123,912,060	102.53
II/1.	Folyószámla, készpénz			1,014	0.00
II/2.	Egyéb követelés			8,538,779	7.07
II/2.1	Származtatott ügylet			3,981,181	3.29
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			12,106	0.01
II/2.3	Egyéb követelés			4,545,492	3.76
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	115,372,267	95.46
II/4/1.	Állampapírok			9,816,875	8.12
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			2,592,189	2.14
	MAK2026/H	HUF	1,000,000,000	2,592,189	2.14
II/4/1/2.	Kincstárjegy			2,058,191	1.70
	D250219	HUF	90,000,000	215,477	0.18
	D250430	HUF	420.070.000	995.852	0.82

	D250625	HUF	360,000,000	846,863	0.70
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			5,166,495	4.27
	EUB 0 01/10/2025	EUR	500,000	499,478	0.41
	EUB 0 02/07/2025	EUR	1,000,000	996,750	0.82
	EUB 0 03/07/2025	EUR	750,000	746,074	0.62
	EUB 0 04/04/2025	EUR	700,000	694,873	0.57
	EUB 0 05/09/2025	EUR	1,000,000	990,295	0.82
	EUB 0 06/06/2025	EUR	750,000	741,446	0.61
	RATB 0 02/27/2025	EUR	500,000	497,580	0.41
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			2,190,577	1.81
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			2,190,577	1.81
	MFBEU2706/1	EUR	750,000	797,022	0.66
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	633,992	0.52
	OTPHB 7.35 03/04/26	EUR	712,000	759,563	0.63
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Résztvények			0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0.00
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			103,364,815	85.52
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			103,364,815	85.52
	Biggeorge 27. "A" befjegy	HUF	114,800,000	364,915	0.30
	Biggeorge 39. "A" befjegy	HUF	40,800,000	117,960	0.10
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,127,737	1.76
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	14,140,000,000	100,253,783	82.95
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"		500,000	500,421	0.41
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

5. 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, euró 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. EUR	2024.12.31. EUR
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	180 385 338	121 024 417
10	II. KÖVETELÉSEK	14 020 765	732 312
11	1. Követelések	14 020 765	732 312
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	158 214 994	119 488 926
16	1. Értékpapírok	142 133 433	108 631 971
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	16 081 561	10 856 955
18	a) kamatokból, osztalékokból	175 579	134 210
19	b) egyéb	15 905 982	10 722 745
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8 149 579	803 179
21	1. Pénzeszközök	8 149 579	803 179
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	49 698	-
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	49 698	-
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 12 359 410	2 712 296
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	168 075 626	123 736 713

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-Szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
28	E. Saját tőke	167 728 250	120 814 517
29	I. Induló Tőke	159 879 839	113 428 463
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	388 394 612	392 441 103
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 228 514 773	- 279 012 640
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7 848 411	7 386 054
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	606 016	- 2 092 970
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	3 722 151	13 569 251
35	3. Előző év(ek) eredménye	28 554 229	3 520 244
36	4. Tárgyévi eredmény	- 25 033 985	- 7 610 471
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	326 514	2 894 281
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	326 514	2 894 281
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	20 862	27 915
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	168 075 626	123 736 713

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	22 625 796	13 628 313
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	46 556 669	20 403 954
3	III. Egyéb bevételek	39 484	23 770
4	IV. Működési költségek	1 136 197	848 208
5	V. Egyéb ráfordítások	6 399	10 392
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 25 033 985	- 7 610 471

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

1. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2023.01.01.- 2023.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-31 718 752	4 034 515
1 Tárgyévi eredmény	-25 579 371	-8 483 715
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	27 163 431	9 847 100
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-2 730 383	-3 394 741
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	-30 384 196	3 441 353
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-145 785	2 567 767
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-39 516	49 698
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-2 932	7 053
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	71 028 736	37 769 447
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-9 223 495	-27 902 739
18 Értékpapírok eladása, beváltás	79 706 845	64 798 942
19 Kapott hozamok	545 386	873 244
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-41 887 347	-49 150 362
20 Befektetési jegy kibocsátás	17 305 320	4 046 491
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-59 192 667	-53 196 853
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) +	-2 577 363	-7 346 400
Pénzeszközök nyitó	10 726 942	8 149 579
Pénzeszközök záró	8 149 579	803 179
Pénzeszközök állományváltozása	-2 577 363	-7 346 400