

OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja

Éves jelentés

2024. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása	3
1. A számviteli politika fő vonásai.....	6
1.1. Könyvviteli és beszámolási kötelezettség	6
1.2. Értékelési módszerek.....	6
I. Vagyongkimutatás.....	8
II. Forgalomban levő 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.....	12
XII. Értékpapírok értékkülönbségének 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 PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja bemutatása

Az Alap neve:	OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapíralap
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

Az Alap 2024. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 5 384,8 EUR.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám:	1111-771
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-527/2018.
Felügyeleti határozat kelte:	2018.11.20
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	HU0000721477
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalapkezeslo.hu/befektetesi-alapok/prime-euro

A portfólió lehetséges elemei:

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett egyéb befektetési jegyek, likvid eszközök (többek között állampapírok és MNB diszkontkötvény), hitelintézetek által kibocsátott kötvények, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

Az Alap képvisletére jogosult, az éves jelentést 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.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (3) bekezdésével összhangban éves jelentést készít.

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, visszairással 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.

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. Vagyongkimutatás

adatok EUR-ban

	2023.12.31	Megoszlás (%)	2024.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	31,197,820.65	95.64%	33,249,540.43	96.57%
Banki egyenlegek	1,273.99	0.00%	10,810.72	0.03%
Egyéb eszközök	3,013,623.61	9.24%	1,260,441.89	3.66%
Összes eszköz	34,212,718.25	104.88%	34,520,793.04	100.27%
Kötelezettségek	1,593,360.07	4.88%	91,969.97	0.27%
Nettó eszközérték	32,619,358.18	100.00%	34,428,823.07	100.00%

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 20-án indult 918 610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918 610 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
2018.11.21	918 610	918 610		918 610,00	1
2018.12.31	2 435 252	2 470 387		2 425 846,59	0.996138
2019.12.31	9 253 888	7 336 677		9 664 346,93	1.044355
2020.12.31	26 839 692	17 993 552	171 304	29 182 450,09	1.087287
2021.12.31	27 843 066	11 986 987	11 747 915	30 878 823,50	1.109031
2022.12.31	27 334 734	2 380 624	2 174 332	31 100 579,81	1.137768
2023.12.31	28 149 731	1 068 801	253 804	32,619,358.18	1.158780
2024.12.31	29 658 759	2 438 929	929 901	34,428,823.07	1.160832

*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	1.160832
---	----------

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

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2023.12.31	2024.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	3.84%	1.84%	-2.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	91.81%	85.46%	-6.35%
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 tárgyidőszakban

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

	<i>adatok EUR-ban</i>
Befektetésből származó jövedelem	839 098
Egyéb bevételek:	108 267
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-168 980
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-16 898
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-1 829 062
Nettó jövedelem	-1 067 574
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	1 761 721
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	1 187 276

Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-1 067 574
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	1 881 423

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2022.12.30	2023.12.29	2024.12.31
Nettó eszközérték	31 100 579,81	32,619,358.18	34,428,823.07
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.137768	1.158780	1.160832

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.)	-0,39%
<i>nem évesített</i>	
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4.84%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.11%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2.00%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	2.59%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2.03%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	0,18%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek.:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	2,600,000	0.997521	396.34	121,372	2025.01.24
EUR vétel	3,800,000	0.998409	397.00	167,946	2025.01.15
EUR vétel	3,500,000	0.995554	413.32	27,037	2025.02.13
EUR vétel	1,750,000	0.995848	403.96	52,494	2025.02.10
EUR vétel	4,150,000	0.991196	405.33	130,336	2025.03.25
EUR vétel	2,600,000	0.998905	410.78	27,240	2025.01.10
EUR vétel	2,450,000	0.999104	399.74	90,408	2025.01.08
EUR vétel	4,100,000	0.996831	397.55	182,305	2025.01.31
EUR vétel	4,200,000	0.994967	401	159,703	2025.02.19
EUR vétel	2,400,000	0.996241	416.33	-552	2025.02.06
ÖSSZESEN				958,288.62	

Származékos ügyletek értékelési különbözete	2023.12.31	2024.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	1 489 726,75	606 239,86
ÖSSZESEN	1 489 726,75	606 239,86

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 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 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

2024.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

Befektetési jegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP PRIME IA BEFJEGY	6 470 000 000	23 747 910	0	-3 446 611	8 628 936	5 182 326	28 930 235
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	239 203 214	871 530	0	-15 554	20 400	4 846	876 377

MNB kötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB250102	145 000 000	352 791	0	-95	835	740	353 531

Diszkont kincstárjegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250625	260 000 000	615 437	0	-20 500	23 425	2 925	618 361
EUB 0 03/07/2025	900 000	885 404	0	0	10 312	10 312	895 716
EUB 0 04/04/2025	300 000	295 887	0	0	2 069	2 069	297 956
EUB 0 06/06/2025	750 000	740 151	0	0	1 734	1 734	741 885
RATB 0 02/27/2025	300 000	297 900	0	0	912	912	298 812

Nemzetközi államkötvény:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
POLAND 5,25 01/20/25	280 000	280 385	13 897	0	186	14 083	294 468

Hitelintézetek által kibocsátott kötvény:

Típus	Névérték	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

Értékpapírok összesen	7 117 333 214	28 687 394	36 325	-3 482 759	8 700 584	5 254 149	33 941 543
-----------------------	---------------	------------	--------	------------	-----------	-----------	------------

2023.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett
Befektetési jegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFJEGY	6 470 000 000	23 747 910	0	-1 989 533	8 097 890	6 108 357	29 856 266
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények							
MFBEU2409/1	600 000	597 859	8 212	0	3 167	11 379	609 238
Nova KBM 2026 3NC2	600 000	600 000	22 367	0	20 736	43 103	643 103
Összesen	6 471 200 000	24 945 769	30 579	-1 989 533	8 121 793	6 162 839	31 108 607

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. 1,75%-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 EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31	Változás	2024.12.31
Induló tőke változása	28 149 731	1 509 028	29 658 759
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	1 401 192	252 694	1 653 885
Értékelési különbözet	4 673 113	1 187 277	5 860 389
Eredménytartalék	2 054 707	-3 691 410	-1 636 702
Tárgyévi eredmény	-3 691 410	2 623 836	-1 067 574
Tőkenövekmény összesen	4 437 602	372 396	4 809 998
Összesen	32 587 333	1 881 424	34 468 757

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékpapír	6 162 839	5 254 149
Származtatott ügyletek	-1 489 727	606 240
Összesen	4 673 113	5 860 389

3. Követelések

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	2 100 000	-
Összesen	2 100 000	-

4. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	7 053	-
Lekötött betét kamata	202	-
Összesen	7 255	-

5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

<i>adatok EUR-ban</i>		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Alapkezelési díj	40 542	43 638
Letétkezelői díj	4 054	4 363
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	699	699
Könyvvizsgálat díja	2 540	-
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	-	40 000
Összesen	47 835	88 700

6. Passzív időbeli elhatárolások

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

<i>adatok EUR-ban</i>		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Felügyeleti díj	2 810	3 021
Különadó	315	638
Könyvvizsgálati díj	2 667	5 385
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás időbeli elhatárolása	-	105
Összesen	5 792	9 149

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	1 661 166	1 653 911	839 098	839 098
Bankszámlák kamata	16 364	16 364	-	-
Lekötött betétek kamata	79 600	79 398	40 724	40 724
Értékpapírok kamata	200	200	62 564	62 564
Deviza árfolyamnyereség	464 837	464 837	25 950	25 950
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	149 355	149 355	652 472	652 472
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	60 721	53 668	15 766	15 766
Értékpapírok árfolyamnyeresége	890 089	890 089	41 622	41 622
Egyéb bevételek összesen	29 319	29 319	108 267	108 267
Befjegy visszaváltásból származó büntető jutalék	29 318	29 318	108 254	108 254
Tárgyévi egyéb bevételek	-	-	12	12
Kerekítések bevétele	1	1	1	1

2. 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	5 185 842	5 185 842	1 803 173	1 803 173
Deviza árfolyamvesztés	362 440	362 440	252 508	252 508
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	4 444 176	4 444 176	1 537 629	1 537 629
Értékpapírok árfolyamvesztése	379 226	379 226	12 340	12 340
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	-	-	696	696
Egyéb ráfordítás	1 514	1 199	1 918	1 280
Pénzügyi szervezetek különadója	1 514	1 199	1 917	1 279
Kerekítések ráfordítása	-	-	1	1
Működési költségek összesen	194 539	141 228	209 848	163 190
Alapkezelői díj	158 932	118 390	168 980	125 342
Bankköltség	459	459	476	476
Felügyeleti díj	11 185	8 375	11 741	8 720
Egyéb	23 963	14 004	28 652	28 652

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 lejárata.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2024.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2024.12.31-én nem voltak az Alapnál.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2023.12.31.	2024.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,84%	99,72%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	713,3600	382,8700
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-11,33%	-3,10%

5. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-771
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:	34,428,823.07 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.160832 EUR/db
Darabszám:	29,658,759
Névérték:	1.00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			34,428,823	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			91,970	0.27
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			91,970	0.27
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			43,168	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			4,317	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			4,485	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			40,000	0.12
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			34,520,793	100.27
II/1.	Folyószámla, készpénz			10,811	0.03
II/2.	Egyéb követelés			1,260,442	3.66
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			1,260,442	3.66
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	33,249,540	96.57
II/4/1.	Állampapírok			2,844,708	8.26
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			611,623	1.78
	D250625	HUF	260,000,000	611,623	1.78
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			2,233,085	6.49
	EUB 0 03/07/2025	EUR	900,000	895,289	2.60
	EUB 0 04/04/2025	EUR	300,000	297,803	0.86
	EUB 0 06/06/2025	EUR	750,000	741,446	2.15
	RATB 0 02/27/2025	EUR	300,000	298,548	0.87
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			983,518	2.86
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			633,992	1.84

	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	633,992	1.84
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			349,527	1.02
	MNB250102	HUF	145,000,000	349,527	1.02
II/4/3.	Részcvények			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			29,421,314	85.46
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			29,421,314	85.46
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	239,203,214	865,314	2.51
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	6,470,000,000	28,556,000	82.94
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, 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	34 123 431	33 960 366
10.	I. Követelések	2 100 000	-
11.	1. Követelések	2 100 000	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	31 108 607	33 941 543
16.	1. Értékpapírok	24 945 768	28 687 394
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	6 162 839	5 254 149
18.	a) kamatokból, osztalékokból	30 579	36 325
19.	b) egyéb	6 132 260	5 217 824
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	914 824	18 823
21.	1. Pénzeszközök	914 824	18 823
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	7 255	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	7 255	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 1 489 726	606 240
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	32 640 960	34 566 606

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
28.	E. Saját tőke	32 587 333	34 468 757
29.	I. Indulótőke	28 149 731	29 658 759
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	42 497 086	44 936 015
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 14 347 355	- 15 277 256
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	4 437 602	4 809 998
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 401 192	1 653 885
34.	2. Értékelési különbszet tartaléka	4 673 113	5 860 389
35.	3. Előző év(ek) eredménye	2 054 707	- 1 636 702
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 3 691 410	- 1 067 574
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	47 835	88 700
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	47 835	88 700
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	5 792	9 149
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	32 640 960	34 566 606

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.01.01.- 2023.12.31. EUR	2024.01.01.- 2024.12.31. EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 661 166	839 098
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 185 842	1 803 173
3.	III. Egyéb bevételek	29 319	108 267
4.	IV. Működési költségek	194 539	209 848
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 514	1 918
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 3 691 410	- 1 067 574

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2023.12.31.	2024.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-5 640 666	951 333
1. Tárgyévi eredmény	-3 787 575	-1 170 862
2. Elszámolt amortizáció		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4. Elszámolt értékelési különbözet	-4 254 899	-1 187 276
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye		
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-510 863	-29 282
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök változása	2 914 899	3 287 276
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	4 467	40 865
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-6 589	7 255
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-107	3 357
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	3 668 486	-3 609 056
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-4 598 284	-4 198 618
18. Értékpapírok eladása, beváltása	8 170 605	486 274
19. Kapott hozamok	96 165	103 288
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	941 767	1 761 721
20. Befektetési jegy kibocsátás	1 068 801	2 438 929
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	-127 034	-677 208
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)	-1 030 414	-896 001
Pénzeszközök nyitó	1 945 238	914 824
Pénzeszközök záró	914 824	18 823
Pénzeszközök állományváltozása	-1 030 414	-896 001