

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2023. 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.....	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 jellegüknel 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	13
XIV. Egyéb információk	14
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	15
XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések	17

Az OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (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 cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság.
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383

Az Alap 2023. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 5 207 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.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal>

A portfólió lehetséges elemei:

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP PRIME 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 jelentést aláíró személyek:

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30. A. lh. Tt. 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán, 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: 2023. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2024. 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 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 EUR-ban

	2022.12.31	Megoszlás (%)	2023.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	29 658 699,32	95,36	31,197,820.65	95.64%
Banki egyenlegek	1 825 230,96	5,87	1,273.99	0.00%
Egyéb eszközök	879 168,73	2,83	3,013,623.61	9.24%
Összes eszköz	32 363 099,01	104,06	34,212,718.25	104.88%
Kötelezettségek	1 262 519,20	4,06	1,593,360.07	4.88%
Nettó eszközérték	31 100 579,81	100,00	32,619,358.18	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

*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, EUR/db	1.158780
---	----------

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

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2022.12.31	2023.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	6,3%	3.84%	-2.46%
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	89,07%	91.81%	2.74%
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	1 661 166
Egyéb bevételek:	29 319
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-158 932
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-15 893
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-5 207 070
Nettó jövedelem	-3 691 410
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	941 767
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	4 254 899
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-3 691 410
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	1 505 256

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2021.12.31	2022.12.30	2023.12.29
Nettó eszközérték	30 878 823,50	31 100 579,81	32,619,358.18
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.109031	1.137768	1.158780

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%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek.:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	3,000,000	0.9973	441.4953	-460,800.5800	2024.01.11
EUR vétel	2,400,000	0.9733	388.9442	21,058.1400	2024.06.14
EUR vétel	4,100,000	0.9849	385.2247	26,277.6900	2024.03.28
EUR vétel	1,750,000	0.9979	382.7587	-595.9800	2024.01.08
EUR vétel	4,600,000	0.9948	437.0800	-641,793.8300	2024.01.25
EUR vétel	1,800,000	0.9882	419.2650	-154,940.9100	2024.03.08
EUR vétel	4,300,000	0.9895	404.6900	-211,756.4000	2024.02.29
EUR vétel	400,000	0.9694	406.1300	-12,840.5400	2024.07.10
EUR vétel	3,600,000	0.9888	399.1800	-122,923.6900	2024.03.04
EUR vétel	2,330,000	0.9745	389.3000	15,299.2200	2024.06.06
ÖSSZESEN				-1,543,016.8800	

Származékos ügyletek értékelési különbözete	2022.12.31	2023.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	1 437 514,90	1 489 726,75
ÖSSZESEN	1 437 514,90	1 489 726,75

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2023. évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.

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

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

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

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő, illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

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

2023.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

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

2022.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	973 000 000	6 211 005	-	-591 651	430 443	-161 208	6 049 797
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BEFJEGY	5 599 500 000	19 836 621	-	-2 715 651	4 733 686	2 018 035	21 854 656
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények							
MFB KÖTVÉNYEK EUR	2 000 000	1 959 600	102	-	-1 200	-1 098	1 958 502
Összesen	6 574 500 000	28 007 226	102	-3 307 302	5 162 929	1 855 729	29 862 955

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2023. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetesként 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 2023-as év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2023. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

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	2022.12.31	Változás	2023.12.31
Induló tőke változása	27 334 734	814 997	28 149 731
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	1 274 422	126 770	1 401 192
Értékelési különbözet	418 214	4 254 899	4 673 113
Eredménytartalék	212 082	1 842 625	2 054 707
Tárgyévi eredmény	1 842 625	-5 534 035	-3 691 410
Tőkenövekmény összesen	3 747 343	690 259	4 437 602
Összesen	31 082 077	1 505 256	32 587 333

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékpapír	1 855 729	6 162 839
Származtatott ügyletek	-1 437 515	-1 489 727
Összesen	418 214	4 673 113

3. Követelések

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	760 000	2 100 000
Összesen	760 000	2 100 000

4. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	666	7 053
Lekötött betét kamata	-	202
Összesen	666	7 255

5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31
Alapkezelési díj	38 848	40 542
Letétkezelői díj	3 885	4 054
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	699
Könyvvizsgálat díja	-	2 540
Összesen	43 368	47 835

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.

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Felügyeleti díj	2 769	2 810
Különadó	862	315
Könyvvizsgálati díj	2 268	2 667
Összesen	5 899	5 792

XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

Az Alap bevételei	2022.01.01.-2022.12.31		2023.01.01.-2023.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	3 803 087	3 803 087	1 661 166	1 653 911
Bankszámlák kamata	-	-	16 364	16 364
Lekötött betétek kamata	24 951	24 951	79 600	79 398
Értékpapírok kamata	17 012	17 012	200	200
Deviza árfolyamnyereség	564 355	564 355	464 837	464 837
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	3 183 931	3 183 931	149 355	149 355
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	1 620	1 620	60 721	53 668
Értékpapírok árfolyamnyeresége	11 218	11 218	890 089	890 089
Egyéb bevételek összesen	70 276	70 276	29 319	29 319
Befjegy visszaváltásból származó büntető jutalék	70 276	70 276	29 318	29 318
Kerekítések bevétele	-	-	1	1

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

Az Alap ráfordításai	2022.01.01.-2022.12.31		2023.01.01.-2023.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	1 828 394	1 828 394	5 185 842	5 185 842
Deviza árfolyamveszteség	775 017	775 017	362 440	362 440
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	1 035 852	1 035 852	4 444 176	4 444 176
Értékpapírok árfolyamvesztesége	17 500	17 500	379 226	379 226
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	25	25	-	-
Egyéb ráfordítás	3 515	2 653	1 514	1 199
Pénzügyi szervezetek különadója	3 515	2 653	1 514	1 199
Működési költségek összesen	198 829	157 212	194 539	141 228
Alapkezelői díj	150 825	111 977	158 932	118 390
Bankköltség	340	340	459	459
Felügyeleti díj	10 364	7 595	11 185	8 375
Egyéb	37 300	37 300	23 963	14 004

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 2023.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2023.12.31-én nem voltak az Alapnál.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2022.12.31.	2023.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,84%	99,84%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	750,9729	713,3600
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	5,93%	-11,33%

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):	2023. december 31.
Saját tőke:	32 619 358.18 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.15878 EUR/db
Darabszám:	28 149 731
Névérték:	1.00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			32,619,358	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			1,593,360	4.88
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1,593,360	4.88
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			39,202	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			3,920	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			7,222	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1,543,017	4.73
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			34,212,718	104.88
II/1.	Folyószámla, készpénz			1,274	0.00
II/2.	Egyéb követelés			3,013,624	9.24
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			3,013,624	9.24
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	31,197,821	95.64
II/4/1.	Állampapírok			0	0.00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			1,251,022	3.84
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,251,022	3.84
	MFBEU2409/1	EUR	600,000	608,657	1.87
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	642,365	1.97
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Részvények			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			29,946,799	91.81
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			29,946,799	91.81
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	6,470,000,000	29,946,799	91.81
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 2023. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2023.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2023. december 29-én készül a 2023. december 28-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2023. 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, 2024. április 29.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. EUR	2023.12.31. 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	32 568 193	34 123 431
10.	I. Követelések	760 000	2 100 000
11.	1. Követelések	760 000	2 100 000
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	29 862 955	31 108 607
16.	1. Értékpapírok	28 007 226	24 945 768
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 855 729	6 162 839
18.	a) kamatokból, osztalékokból	102	30 579
19.	b) egyéb	1 855 627	6 132 260
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	1 945 238	914 824
21.	1. Pénzeszközök	1 945 238	914 824
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	666	7 255
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	666	7 255
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 1 437 515	- 1 489 726
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	31 131 344	32 640 960

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
28.	E. Saját tőke	31 082 077	32 587 333
29.	I. Indulótőke	27 334 734	28 149 731
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	41 428 285	42 497 086
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 14 093 551	- 14 347 355
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	3 747 343	4 437 602
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 274 422	1 401 192
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	418 214	4 673 113
35.	3. Előző év(ek) eredménye	212 082	2 054 707
36.	4. Tárgyévi eredmény	1 842 625	- 3 691 410
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	43 368	47 835
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	43 368	47 835
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	5 899	5 792
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	31 131 344	32 640 960

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.01.01.- 2022.12.31. EUR	2023.01.01.- 2023.12.31. EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	3 803 087	1 661 166
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 828 394	5 185 842
3.	III. Egyéb bevételek	70 276	29 319
4.	IV. Működési költségek	198 829	194 539
5.	V. Egyéb ráfordítások	3 515	1 514
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	1 842 625	- 3 691 410

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2022.12.31.	2023.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	784 300	-5 640 666
1. Tárgyévi eredmény	1 800 662	-3 787 575
2. Elszámolt amortizáció	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet	1 102 387	-4 254 899
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	6 281	-510 863
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-	0
9. Forgóeszközök változása	-1 862 387	2 914 899
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-258 399	4 467
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-562	-6 589
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-3 682	-107
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-6 008 305	3 668 486
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-6 559 130	-4 598 284
18. Értékpapírok eladása, beváltása	508 862	8 170 605
19. Kapott hozamok	41 963	96 165
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-88 557	941 767
20. Befektetési jegy kibocsátás	2 380 624	1 068 801
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	-2 469 181	-127 034
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-5 312 562	-1 030 414
Pénzeszközök nyitó	7 257 800	1 945 238
Pénzeszközök záró	1 945 238	914 824
Pénzeszközök állományváltozása	-5 312 562	-1 030 414