

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2023. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása	4
1. A számviteli politika fő vonásai	6
1.1. Könyvvezetési 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 tárgydőszakban	9
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	10
VII. Származékos ügyletek	10
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők 11	
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	12
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	12
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	13
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	14
XIV. Egyéb információk	14
XV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	15
XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések.....	17

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve: **OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**
Az Alap rövid neve: OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
(továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája: Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal
útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve: megegyezik a naptári évvel

Az Alapkezelő neve: **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Az Alapkezelő székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám: 01-10-044185

A Letétkezelő cégneve: **OTP Bank Nyrt.**
A Letétkezelő székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám: 01-10-041585

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám: 01-10-041585
Forgalmazó ügynöke: OTP Bank Nyrt. fiókhálózata

Könyvvizsgáló **Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt
Felelősségű Társaság**
Könyvvizsgáló székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: 01-09-267553

Könyvvizsgálatért felelős **Kónya Zsolt**
könyvvizsgáló neve:
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 előállítására: 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.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal>

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 képviselőire jogosult, az éves beszámolót 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.

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.

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	2022.12.31	Megoszlás (%)	2023.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	196 519 581	94,64	158,447,815	94.38%
Banki egyenlegek	1 031 890	0,50	5,118	0.00%
Egyéb eszközök	20 646 181	9,94	22,516,596	13.41%
Összes eszköz	218 197 652	105,08	180,969,529	107.79%
Kötelezettségek	10 538 834	5,08	13,085,193	7.79%
Nettó eszközérték	207 658 818	100,00	167,884,336	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

*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	1.048779
---	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat

alapján. Utolsó napi (2023.12.29.) eszközérték számítás 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 átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	7.27%	7.27%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	94.64%	87.11%	-7.53%
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	22 625 796
Egyéb bevételek:	39 484
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-961 743
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-96 174
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-46 641 347
Nettó jövedelem	-25 033 985
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	-41 887 347
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	27 163 431
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-25 033 985
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-39 757 901

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok EUR-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Nettó eszközérték	240 164 562,14	207 658 818,09	167 884 335,99
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.057535	1.038972	1.048779

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%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	28,000,000	0.997346	441.50	-4,300,805	2024.01.11
EUR vétel	7,000,000	0.973325	389.91	43,804	2024.06.14
EUR eladás	9,000,000	0.984931	385.22	57,683	2024.03.28
EUR vétel	20,000,000	0.994849	436.96	-2,784,122	2024.01.25
EUR vétel	27,000,000	0.992305	429.84	-3,185,516	2024.02.08
EUR vétel	22,500,000	0.988179	419.27	-1,936,761	2024.03.08
EUR vétel	4,000,000	0.989488	404.69	-196,983	2024.02.29
EUR vétel	10,000,000	0.988833	399.18	-341,455	2024.03.04
EUR vétel	11,000,000	0.986064	386.25	28,134	2024.03.21
ÖSSZESEN				-12,616,022	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke:

	<i>adatok EUR-ban</i>	
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2022.12.31	2023.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	11 463 442,01	12 359 410,04
ÖSSZESEN	11 463 442,01	12 359 410,04

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 periódusról 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 gyakorló kockázati 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 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

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
------------------------------	-----------------------	--------------------	----------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

2022.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN ALAP BEFEJEGY	31 830 000 000	209 886 400	-	-34 408 658	22 430 820	-11 977 838	197 908 562

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 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 2023-es 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	199 878 862	-39 999 023	159 879 839
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	2 494 340	-1 888 324	606 016
Értékelési különbözet	-23 441 280	27 163 431	3 722 151
Eredménytartalék	14 961 011	13 593 218	28 554 229
Tárgyévi eredmény	13 593 218	-38 627 203	-25 033 985
Tőkenövekmény összesen	7 607 289	241 122	7 848 411
Összesen	207 486 151	-39 757 901	167 728 250

2. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	10 182	47 088
Elhelyezett betétek kamata	-	2 610
Összesen	10 182	49 698

3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékpapír	-11 977 838	16 081 561
Származékos ügyletek	-11 463 442	-12 359 410
Összesen	-23 441 280	3 722 151

4. Követelések

adatok EUR-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	10 800 000	14 020 000
Egyéb követelések	-	765
Összesen	10 800 000	14 020 765

5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok EUR-ban

	2022.12.31.	2023.12.31.
Alapkezelési díj	268 802	219 837
Letétkezelői díj	26 880	21 984
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	635	698
Befektetési jegy előleg	175 982	80 185
Könyvvizsgálati díj	-	3 810
Összesen	472 299	326 514

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	2022.12.31.	2023.12.31.
Felügyeleti díj	19 163	15 248
Különadó	1 769	2 312
Könyvvizsgálati díj	2 862	3 302
Összesen	23 794	20 862

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	41 776 163	41 776 163	22 625 796	22 576 099
Bankbetétek kamata	226 077	226 077	579 334	576 724
Értékpapírok kamata	-	-	-33 947	- 33 947
Deviza árfolyamnyereség	3 589 105	3 589 105	3 548 189	3 548 189
Deviza átértékelés miatt árfolyamnyereség	-	-	22 332	22 332
Értékpapírok árfolyamnyeresége	8 003 572	8 003 572	17 262 245	17 262 245
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	26 382	26 382	662 475	615 388
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	29 931 027	29 931 027	585 168	585 168
Egyéb bevételek összesen	57 832	57 832	39 484	39 484
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	57 832	57 832	39 483	39 483
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	26 874 339	26 874 339	46 556 669	46 556 669
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	7 981	7 981	-	-
Értékpapírok árfolyamvesztesége	12 609 367	12 609 367	14 531 862	14 531 862
Deviza árfolyamveszteség	7 049 127	7 049 127	2 718 265	2 718 265
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	7 207 864	7 207 864	29 306 542	29 306 542
Egyéb ráfordítás	6 512	4 743	6 399	4 087
Pénzügyi szervezetek különadója	6 512	4 743	6 399	4 087
Működési költségek összesen	1 359 926	1 071 961	1 136 197	901 112
Alapkezelői díj	1 134 970	866 168	961 743	741 906
Bankköltség	340	340	534	534
Felügyeleti díj	77 640	58 477	67 770	52 522
Egyéb	146 976	146 976	106 150	76 356

Az Alap 2023. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 7 112 EUR.

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 nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

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

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2022.12.31.	2023.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,76%	99,79%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	464,61	552,47
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	6,55%	-14,93%

5. 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):	2023. december 31.
Saját tőke:	167 884 335.99 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.048779
Darabszám:	160 075 987
Névérték:	1.00 €

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			167,884,336	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			13,085,193	7.79
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			13,085,193	7.79
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			212,937	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			21,294	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			22,596	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			12,828,366	7.64
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			180,969,529	107.79
II/1.	Folyószámla, készpénz			5,118	0.00
II/2.	Egyéb követelés			22,516,596	13.41
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			23,246	0.01
II/2.3	Egyéb követelés			22,493,350	13.40
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	158,447,815	94.38
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			12,210,851	7.27
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			12,210,851	7.27
	MFBEU2409/1	EUR	9,885,000	10,027,621	5.97
	MFBEU2410/1	EUR	750,000	765,332	0.46
	MFBEU2706/1	EUR	750,000	775,533	0.46
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	642,365	0.38
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			146,236,964	87.11
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			146,236,964	87.11
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	20,000,000,000	146,236,964	87.11
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 28-án készül a 2023. december 27-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

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

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	219 435 504	180 385 338
10	II. KÖVETELÉSEK	10 800 000	14 020 765
11	1. Követelések	10 800 000	14 020 765
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	197 908 562	158 214 994
16	1. Értékpapírok	209 886 400	142 133 433
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	- 11 977 838	16 081 561
18	a) kamatokból, osztalékokból	-	175 579
19	b) egyéb	- 11 977 838	15 905 982
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	10 726 942	8 149 579
21	1. Pénzeszközök	10 726 942	8 149 579
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	10 182	49 698
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	10 182	49 698
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 11 463 442	- 12 359 410
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	207 982 244	168 075 626

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-Szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
28	E. Saját tőke	207 486 151	167 728 250
29	I. Induló Tőke	199 878 862	159 879 839
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	371 089 292	388 394 612
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 171 210 430	- 228 514 773
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7 607 289	7 848 411
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2 494 340	606 016
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	- 23 441 280	3 722 151
35	3. Előző év(ek) eredménye	14 961 011	28 554 229
36	4. Tárgyévi eredmény	13 593 218	- 25 033 985
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	472 299	326 514
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	472 299	326 514
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	23 794	20 862
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	207 982 244	168 075 626

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	41 776 163	22 625 796
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	26 874 339	46 556 669
3	III. Egyéb bevételek	57 832	39 484
4	IV. Működési költségek	1 359 926	1 136 197
5	V. Egyéb ráfordítások	6 512	6 399
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	13 593 218	- 25 033 985

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

1. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 665 180	-31 718 752
1 Tárgyévi eredmény	13 367 141	-25 579 371
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-17 834 531	27 163 431
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	4 605 796	-2 730 383
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	7 034 531	-30 384 196
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-9 824 981	-145 785
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-7 998	-39 516
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-5 137	-2 932
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	29 825 112	71 028 736
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-29 618 096	-9 223 495
18 Értékpapírok eladása, beváltás	59 217 131	79 706 845
19 Kapott hozamok	226 077	545 386
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-28 563 296	-41 887 347
20 Befektetési jegy kibocsátás	26 747 547	17 305 320
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-55 310 843	-59 192 667
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) +	-1 403 363	-2 577 363
Pénzeszközök nyitó	12 130 305	10 726 942
Pénzeszközök záró	10 726 942	8 149 579
Pénzeszközök állományváltozása	-1 403 363	-2 577 363