

OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

Éves jelentés

2023. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása.....	3
1. A számvetési politika fő vonásai	6
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek	6
I. Vagyonkimutatás.....	8
II. Forgalomban lévő 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 jellegüknel 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 Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár 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 Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
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	6 731 USD.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-705
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

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

ISIN-kód: HU000717814

**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 USD/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

Az Alap képviselőjére 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 dollárban 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. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

	2022.12.31	Megoszlás (%)	2023.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	75 655 399,82	93,56	67,840,856.16	96.04%
Banki egyenlegek	1 349 813,60	1,67	2,714.60	0.00%
Egyéb eszközök	8 218 571,82	10,16	10,683,856.60	15.12%
Összes eszköz	85 223 785,24	105,39	78,527,427.36	111.17%
Kötelezettségek	4 358 734,96	5,39	7,889,946.81	11.17%
Nettó eszközérték	80 865 050,28	100,00	70,637,480.55	100.00%

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma:

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			USD/DB
2016.11.14	3 788 836	3 788 836		3 788 836	1
2016.12.31	9 869 763	9 977 480	-	9 898 393	1.002901
2017.12.31	31 193 077	22 255 439	767 333	32 559 623	1.043809
2018.12.31	66 852 544	38 247 441	2 469 601	72 919 660	1.090754
2019.12.31	82 644 765	24 762 266	9 074 474	93 963 794	1.136960
2020.12.31	81 836 526	19 851 997	20 901 854	93 467 982	1.142130
2021.12.31	82 409 366	12 339 847	11 720 011	95 753 091	1.161920
2022.12.31	68 846 228	9 879 364	23 533 726	80 865 050	1.174575
2023.12.31	58,854,784	6 116 820	16 078 795	70 637 481	1.200199

*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, USD/db	1.200199
---	----------

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

IV. A befektetési alap összetétele

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.

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2022.12.31	2023.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0,00%	2.21%	2.21%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	93,56%	93.83%	0.27%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0.00%	0.00%

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

	<i>adatok USD-ben</i>
Befektetésből származó jövedelem	8 399 188
Egyéb bevételek:	17 347
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-393 177
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-39 318
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-17 872 243
Nettó jövedelem	-9 888 202
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-

Tőkeszámla változásai	-11 880 857
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	11 677 698
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	-9 888 202
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-10 091 361

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Nettó eszközérték	95 753 090,86	80 865 050,28	70 637 480,55
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,161920	1.174575	1.200199

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,29%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4,24%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	0,45%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	1,73%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	1,05%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2,34%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték USD	Lejárat
USD eladás	11,000,000	0.9982	401.2536	-1,758,209	2024.01.09
USD vétel	1,000,000	0.9940	391.4128	-127,075	2024.02.08
USD vétel	6,000,000	0.9940	382.1992	-602,410	2024.02.08
USD vétel	1,500,000	0.9910	388.8695	-174,993	2024.03.08
USD vétel	10,100,000	0.9893	407.4962	-1,706,256	2024.03.21
USD vétel	5,000,000	0.9964	369.0810	-324,370	2024.01.22
USD vétel	7,500,000	0.9988	401.9600	-1,218,618	2024.01.05
USD vétel	6,000,000	0.9912	384.2900	-621,952	2024.03.06
USD vétel	7,500,000	0.9972	369.7900	-507,755	2024.01.16
USD vétel	7,500,000	0.9930	372.4000	-532,707	2024.02.15
ÖSSZESEN				-7,574,344.69	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

	<i>adatok USD-ben</i>	
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2022.12.31	2023.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	4 839 290,76	7 409 850,64
ÖSSZESEN	4 839 290,76	7 409 850,64

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

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-et követő 7,1 százalékos növekedés után 2022-ben 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 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 már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, mely a vártnál tovább maradt fenn az orosz-ukrán háború gazdasági következményei miatt. Nemzetközi szintéren szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából. Az Európai Központi Bank és az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed várhatóan tovább folytatja a kamatemelési ciklusát 2023 első felében is.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, 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. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb átértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másikkal javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

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 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 USD-ben

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	8 200 000 000	52 991 927	-	3 269 342	9 875 788	13 145 130	66 137 057

Hitelintézetek által kibocsátott kötvény:

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP 2027/05/25 4NC3	1 500 000	1 500 000	11 250	-	53 588	64 838	1 564 838

Értékpapírok összesen	8 201 500 000	54 491 927	11 250	3 269 342	9 929 376	13 209 968	67 701 894
------------------------------	----------------------	-------------------	---------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

2022.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.:

Befektetési jegy:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLAN-ALAP BEFJEGY	11 520 000 000	77 350 439	-	-5 227 190	4 188 900	-1 038 289	76 312 150

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-as év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022. 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 USD-ben

Megnevezés	2022.12.31	Változás	2023.12.31
Induló tőke változása	68 866 607	-9 959 646	58 906 961
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	2 326 832	-1 921 211	405 621
Értékelési különbözet	-5 877 580	11 677 698	5 800 118
Eredménytartalék	8 585 031	6 944 306	15 529 338
Tárgyévi eredmény	6 944 307	-16 832 511	-9 888 202
Tőkenövekmény összesen	11 978 590	-131 715	11 846 875
Összesen	80 845 197	-10 091 361	70 753 836

2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékpapírok	-1 038 289	13 209 968
Származékos ügyletek	-4 839 291	-7 409 850
Összesen	-5 877 580	5 800 118

3. Követelések

adatok USD-ben

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	4 031 608	7 384 827
Összesen	4 031 608	7 384 827

4. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs. A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok USD-ben

	2022.12.31.	2023.12.31.
Befektetési jegy forgalmazás előleg	77 310	71 819
Alapkezelési díj	103 484	92 135
Letétkezelői díj	10 349	9 214
Számviteli pü-i szolg. díja	762	838
Könyvvizsgálat díja	-	3 810
Összesen	191 905	177 816

5. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok USD-ben

	2022.12.31	2023.12.31
Felügyeleti díj	7 717	6 564
Különadó	715	781
Könyvvizsgálat díja	2 546	2 921
Összesen	10 978	10 266

XVI. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések

1. Az Alap bevételei

adatok USD-ben

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	27 950 317	27 950 317	8 399 186	8 350 594
Bankbetétek kamata	135 262	135 262	269 473	268 388
Értékpapírok kamata	-	-	81 392	81 392
Értékpapírok árfolyamnyeresége	4 405 189	4 405 189	3 989 761	3 989 761
Deviza árfolyamnyereség	2 726 883	2 726 883	2 583 061	2 583 061
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	34 169	34 169	699 924	652 417
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	20 648 814	20 648 814	775 575	775 575
Egyéb bevételek összesen	25 258	25 258	17 349	17 349
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	25 258	25 258	17 348	17 348
Kerekítések bevétele	-	-	1	1

2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

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	20 515 687	20 515 687	17 830 428	17 830 428
Értékpapírok árfolyamvesztesége	14 924 804	14 924 804	-3 391 131	-3 391 130
Deviza árfolyamveszteség	4 412 504	4 412 504	-2 243 366	-2 243 366
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	180 160	180 160	-	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	998 219	998 219	-12 195 932	-12 195 932
Egyéb ráfordítás	2 864	2 149	2 957	2 176
Pénzügyi szervezetek különadója	2 864	2 149	2 956	2 175
Kerekítések ráfordítása	-	-	1	1
Működési költségek összesen	512 717	401 517	471 352	355 870
Alapkezelői díj	431 085	327 601	393 177	301 042
Bankköltség	600	600	716	716
Felügyeleti díj	29 089	21 373	28 058	21 494
Egyéb	51 943	51 943	49 401	32 618

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 lejárat.

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	99,75%	99,73%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	447,41	440,37
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	8,59%	-13,98%

5. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
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:	70 637 480,55 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.200199 db/USD
Darabszám:	58,854,784
Névérték:	1.00 USD

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok USD-ben

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			70,637,481	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			7,889,947	11.17
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			7,889,947	11.17
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			89,232	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			8,923	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			11,885	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			7,779,906	11.01
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			78,527,427	111.17
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,715	0.00
II/2.	Egyéb követelés			10,683,857	15.12
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			45,689	0.06
II/2.3	Egyéb követelés			10,638,167	15.06
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	67,840,856	96.04
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			1,563,743	2.21
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,563,743	2.21
	OTP 2027/05/25 4NC3	EUR	1,500,000	1,563,743	2.21
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			66,277,114	93.83
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			66,277,114	93.83
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	8,200,000,000	66,277,114	93.83
II/4/6.	Kárpótlási jegy			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, dollár 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. USD	2023.12.31. USD
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	85 860 416	78 303 177
10.	I. Követelések	4 031 608	7 384 827
11.	1. Követelések	4 031 608	7 384 827
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	76 312 150	67 701 894
16.	1. Értékpapírok	77 350 439	54 491 926
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	- 1 038 289	13 209 968
18.	a) kamatokból, osztalékokból	-	11 250
19.	b) egyéb	- 1 038 289	13 198 718
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	5 516 658	3 216 456
21.	1. Pénzeszközök	5 516 658	3 216 456
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	26 955	48 591
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	26 955	48 591
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 4 839 291	- 7 409 850
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	81 048 080	70 941 918

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. USD	2023.12.31. USD
28.	E. Saját tőke	80 845 197	70 753 836
29.	I. Indulótőke	68 866 607	58 906 961
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	137 326 936	143 437 975
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 68 460 329	- 84 531 014
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	11 978 590	11 846 875
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2 326 832	405 621
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	- 5 877 580	5 800 118
35.	3. Előző év(ek) eredménye	8 585 031	15 529 338
36.	4. Tárgyévi eredmény	6 944 307	- 9 888 202
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	191 905	177 816
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	191 905	177 816
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	10 978	10 266
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	81 048 080	70 941 918

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:

H-KE-III-592/2017.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31- ével zárult év USD	2023.12.31- ével zárult év USD
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	27 950 317	8 399 186
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	20 515 687	17 830 428
3.	III. Egyéb bevételek	25 258	17 349
4.	IV. Működési költségek	512 717	471 352
5.	V. Egyéb ráfordítások	2 864	2 957
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	6 944 307	- 9 888 202

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2022.01.01.- 2022.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	6 322 755	-14 227 354
1 Tárgyévi eredmény	6 809 045	-10 239 068
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	6 108 801	-11 677 698
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	10 519 616	-598 631
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	0
9 Forgóeszközök változása	-10 140 409	8 324 479
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-6 935 693	-14 090
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-26 955	-21 636
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-11 650	-711
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	10 998 484	23 808 009
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-47 460 092	-901 369
18 Értékpapírok eladása, beváltás	58 323 314	24 358 513
19 Kapott hozamok	135 262	350 866
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-15 706 424	-11 880 857
20 Befektetési jegy kibocsátás	9 979 837	6 111 039
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-25 686 261	-17 991 896
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)	1 614 815	-2 300 202
Pénzeszközök nyitó	3 901 843	5 516 658
Pénzeszközök záró	5 516 658	3 216 456
Pénzeszközök állományváltozása	1 614 815	-2 300 202