

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2022.01.01.-2022.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2022. augusztus 31.

I. Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető 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 1. em
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
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 előállítás:	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.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

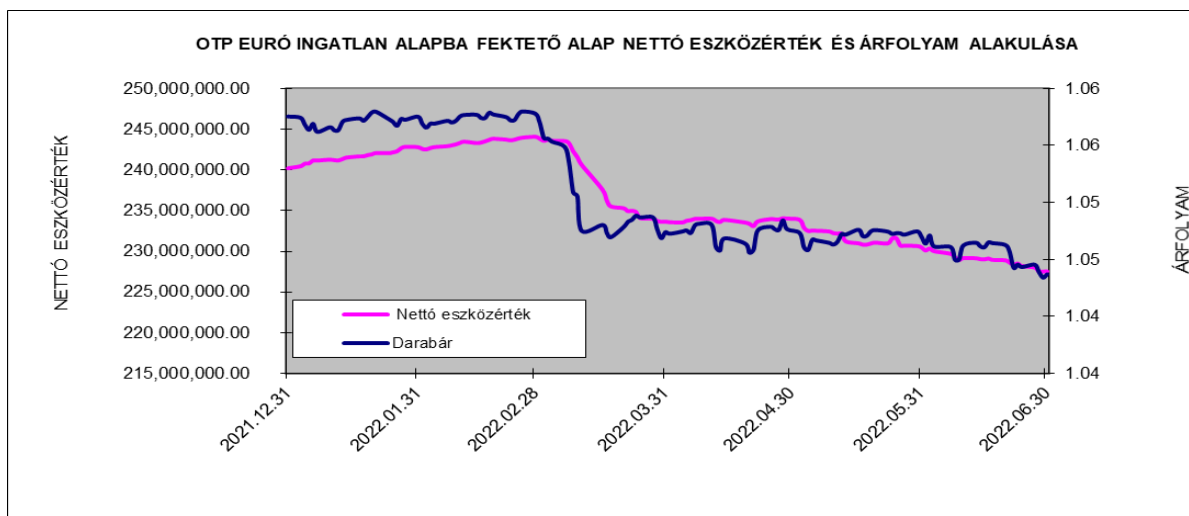
Megnevezés	2021.12.31	2022.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	229,639,202	210,931,516	92.70
Banki egyenlegek	11,741,335	17,151,666	7.54
Egyéb eszközök	9,543,267	3,964,289	1.74
Összes eszköz	250,923,803.89	232,047,471	101.98
Kötelezettségek	10,759,241.75	4,514,735	1.98
Nettó eszközérték	240,164,562.14	227,532,737	100.00

III. 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	1.000000
2016.12.30	69,608,837	70,555,917	38,128	69,663,247	1.000782
2017.12.29	141,971,113	76,052,711	4,430,720	145,002,432	1.021352
2018.12.28	206,547,290	76,669,866	11,558,478	214,971,300	1.040785
2019.12.31	233,964,757	55,885,158	29,136,060	246,867,788	1.055149
2020.12.31	227,856,973	37,018,165	43,607,189	238,713,632	1.047647
2021.12.31	227,098,377	28,225,596	28,260,774	240,164,562	1.057535
2022.06.30	218,009,114	17,602,335	27,335,582	227,532,737	1.043685

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték alakulása az időszak alatt



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2021.12.31	240,164,562	1.057535
2022.01.31	242,742,163	1.057524
2022.02.28	244,010,384	1.057778
2022.03.31	233,626,022	1.047383
2022.04.29	233,995,466	1.047641
2022.05.31	230,479,468	1.047002
2022.06.30	227,532,737	1.043685

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2022.06.30) eszközérték számítását 2022.06.29-én készítettük, 2022.06.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

		Összeg/Érték EUR	Megoszlás
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	4,514,734.84	1.98%
I/1.	Hitelállomány	-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	4,514,734.84	1.98%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	285,351.09	0.13%
I/2.2.	Letétkezelői,értékelői díj	28,535.12	0.01%
I/2.3.	Bizományosi díj miatt	0.00	0.00%
I/2.4.	Forgalm. Ktg. Miatt	0.00	0.00%
I/2.5.	Közzétételi ktg. Miatt	0.00	0.00%
I/2.6.	Reklám ktg. Miatt	0.00	0.00%
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	24,949.09	0.01%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	4,175,899.54	1.84%
I/3.	Céltartalékok	-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	-	-
II.	KÖVETELÉSEK	232,047,471.36	101.98%

II/1.	Folyószámla, készpénz			17,151,665.97	7.54%
II/2.	Egyéb követelés			3,964,289.37	1.74%
II/2/1.	Származtatott ügylet			3,730,845.88	1.64%
II/2/2.	Egyéb követelés			233,443.49	0.10%
II/3	Lekötött betétek			-	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			-	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			-	-
II/4	Értékpapírok	<i>Devizanem</i>	<i>Névérték</i>	210,931,516.02	92.70%
II/4/1.	Állampapírok			-	-
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			-	-
II/4/1/2.	Kincstárjegy			-	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			-	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			-	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			-	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			-	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/3.	Részvények			-	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			-	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			-	-
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			210,931,516.02	92.70%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			210,931,516.02	92.70%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF		210,931,516.02	92.70%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évekről (az alap 2016. évben indult)

Dátum	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2016.11.14	32,119,067.00	1.000000
2016.12.30	69,663,247.30	1.000782
2017.12.29	145,002,432.03	1.021352
2018.12.28	214,971,300.32	1.040785
2019.12.31	246,867,788.00	1.055149
2020.12.31	238,713,632.00	1.047647
2021.12.31	240,164,562.14	1.057535
2022.06.30	227,532,736.52	1.043685

Időszak	Időszaki hozam
2016. év indulástól (2016.11.14-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.08%
2017. év (2016.12.30-2017.12.29.)	2.06%
2018. év (2017.12.29-2018.12.28)	1.90%

2019. év (2018.12.28-2019.12.31)	1.38%
2020. év (2019.12.31-2020.12.31)	-0.71%
2021. év (2020.12.31-2021.12.31.)	0.94%
2022. félév (2021.12.31-2022.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	-1.31%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2022.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	33,000,000	2022.08.09	394.8297	782,274.17	0.99107440
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	30,000,000	2022.07.13	400.2192	128,868.92	0.99696337
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,000,000	2022.07.11	387.79	348,775.90	0.99739613
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	38,400,000	2022.07.11	383.605	1,740,337.58	0.99739613
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,000,000	2022.06.30	394.62	61,760.47	0.99978253
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	33,000,000	2022.07.12	397.225	381,152.39	0.99717970
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	16,500,000	2022.07.14	401.957	2,913.11	0.99674712
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	17,000,000	2022.08.22	401.8	155,871.16	0.98827506
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	20,000,000	2022.07.25	397.64	267,917.83	0.99432269
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	21,000,000	2022.07.28	405.925	-139,025.65	0.99367145
Összesen					3,730,845.88	

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő a pandémia okozta veszély miatt 2020. októberében bevezetett általános távoli munkavégzést – a járványhelyzet alakulásával összhangban – a félév végére fokozatosan kivezette, munkavállalói a korábban megszokott rend szerint végzik munkájukat.

Az Alapkezelő szervezetében személyi változások történtek: 2021. december 6. napjától a Társaság vezérigazgatója, mint teljes tevékenység irányító személy Kenéz Dóra, a Társaság ügyvezetője 2022. március 1. napjától Garamvölgyi Erika. A befektetés-kezelési tevékenységet, a befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személy 2022. február 15. napjától Szécsi László Zoltán.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2020-21-es év a Covid okozta gazdasági lassulásból való kilábalásról szólt. Ezekben az években a világ főbb jegybankjai és kormányai expanzív monetáris és fiskális politikát folytattak. 2021-ben már látszott, hogy az infláció globálisan emelkedik. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, így 2021 év végén 4% volt az irányadó MNB instrumentum (1 hetes betét) kamata, a decemberi éves infláció pedig 7,40% volt. A globális inflációs hullámot 2022-ben tovább növelte a februárban kirobbant orosz-ukrán háború, majd a hazai választások miatt a kormány tovább lazított fiskális politikáján, ezzel tovább fűtve az inflációt. A globálisan növekvő inflációs számokra kénytelenek voltak a világ a vezetői jegybankjai is monetáris szigorítással válaszolni, miközben már a főbb makro mutatószámok pedig gazdasági lassulást vetítettek előre. A negatív hírek hatására a befektetők kockázati étvágya csökkent, így a régióban egyébként is sérülékenyebb magyar államkötvényeket és a forintot is adták a befektetők. A forint stabilitásának megőrzése érdekében a jegybank tovább emelte az irányadó betéti kamatozatokat, melyek július végére elérték a jelenlegi 10,75%-os szintjüket. A forint folyamatos gyengülése miatt a fiskális politika is a szigorítás útjára kényszerült lépni és május végén egy 2000 milliárd forint körüli költségvetési kiigazító csomagot jelentett be, továbbá a rezsicsökkentés mértékét is az átlag fogyasztásig mérsékelte. Ezen hírek hatására, illetve, hogy az EU források lehívásának érdekében is képes a magyar kormány kompromisszumokat kötni, a forintot sikerült a 400-as EURHUF keresztárfolyam alatt stabilizálni.

A hazai ingatlanpiacon, az elmúlt időszakban kis mértékben nőtt az irodapiacon az üresedési ráta. Ez negatívan hathatna az ingatlanok értékére, a megugró infláció viszont másik oldalról pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A továbbra is magasan lévő építőanyag árak és bérköltségek magasan tartják az ingatlanok újraelőállítási költségét, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reáleszközökre 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 másik oldalról 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.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap mögöttes befektetését képező OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál, ennek megfelelően a portfólióját többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, így az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ.

Az Alap a jövőben is arra törekszik, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számolt hozamát minél jobban megközelítse euróban.

Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2022.01.01-2022.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	314.167
Teljes összegből a rögzített javadalom	282.792
Teljes összegből a változó javadalom	31.375
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	76.910
Létszám	47

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

IX. 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 tárgyi időszakban likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Mindezeket túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormányrendeletben és az Alap Kezelési Szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását folyamatosan ellenőrzi.

Az Alap kapcsán tárgyi időszakban olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

Budapest, 2022. augusztus 31.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 EUR	2022.06.30 EUR
1	A. Befektetett eszközök	0	0
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	B. Forgóeszközök	242 070 725	230 302 464
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztárakra szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	229 940 420	213 061 859
16	1. Értékpapírok	244 091 231	238 608 775
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-14 150 811	-25 546 916
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	-14 150 811	-25 546 916
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	12 130 305	17 240 605
21	1. Pénzeszközök	12 130 305	17 240 605
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 184	2 171
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 184	2 171
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	8 544 062	1 492 065
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	250 616 971	231 796 700

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 EUR	2022.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	240 290 760	227 545 364
29	I. INDULÓ TŐKE	227 357 252	218 050 387
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	344 341 745	362 339 257
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-116 984 493	-144 288 870
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	12 933 508	9 494 977
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	3 579 246	3 159 408
34	2. Értékelési különbség tartaléka	-5 606 749	-24 054 851
35	3. Előző év(ek) eredménye	19 124 782	14 961 011
36	4. Üzleti év eredménye	-4 163 771	15 429 409
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	10 297 280	4 206 551
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 297 280	4 206 551
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	28 931	44 785
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	250 616 971	231 796 700

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01. - 2021.12.31	2022.01.01. - 2022.06.30.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	12 017 079	26 373 858
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 787 060	10 258 412
3	III. Egyéb bevételek	32 790	26 753
4	IV. Működési költségek	1 422 987	709 750
5	V. Egyéb ráfordítások	3 593	3 040
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-4 163 771	15 429 409

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek, illetve hitelesnek tekinthető.