

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2023.01.01.-2023.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2023. augusztus 30.

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
Könyvvizsgálótért 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

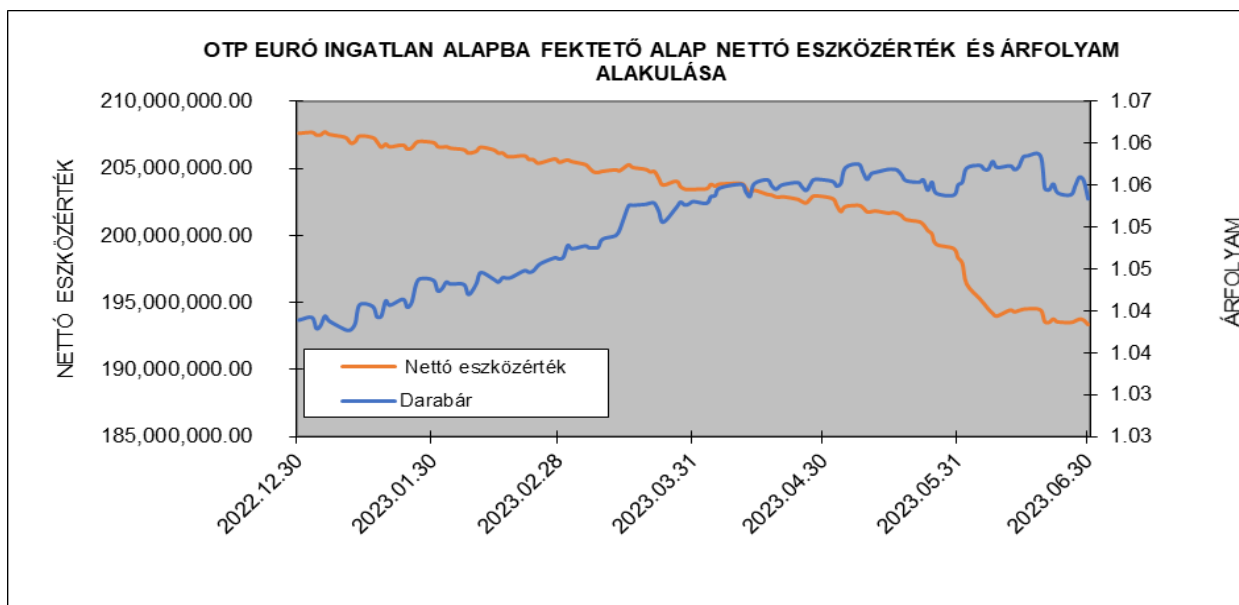
Megnevezés	2022.12.31	2023.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	196 519 581	184,652,813	95.49
Banki egyenlegek	1 031 890	2,014,100	1.04
Egyéb eszközök	20 646 181	30,982,665	16.02
Összes eszköz	218 197 652	217,649,578	112.56
Kötelezettségek	10 538 834	24,282,353	12.56
Nettó eszközérték	207 658 818	193,367,225	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
2022.12.31	199,869,484	26,368,763	54,203,941	207,658,818	1.038972
2023.06.30	183,563,766	11,375,417	27,746,726	193,367,225	1.053406

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2022.12.30	207,658,818	1.038972
2023.01.31	206,666,747	1.042446
2023.02.28	205,503,845	1.046244
2023.03.31	203,470,274	1.053084
2023.04.28	202,990,261	1.055718
2023.05.31	198,352,749	1.055053
2023.06.30	193,367,225	1.053406

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, $T+1$ napra; $T-1$ napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2023.06.30) eszközérték számítását 2023.06.29-én készítettük, 2023.06.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	193,367,225	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	24,282,353	12.56
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	24,282,353	12.56
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	246,193	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	24,619	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	23,791	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	23,987,750	12.41
I/3.	Céltartalékok	0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0.00

II.	KÖVETELÉSEK			217,649,578	112.56
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,014,100	1.04
II/2.	Egyéb követelés			30,982,665	16.02
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			271,008	0.14
II/2.3	Egyéb követelés			30,711,657	15.88
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	184,652,813	95.49
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			0	0.00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
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			184,652,813	95.49
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			603,990	0.31
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	603,990	0.31
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			184,048,823	95.18
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	25,500,000,000	184,048,823	95.18
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

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
2022.12.31	207,658,818	1.038972
2023.06.30	193,367,225	1.053406

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. év (2021.12.31-2022.12.31.)	-1.79%
2023. félév (2022.12.31-2023.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	1.39%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2023.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	28,000,000	2024.01.11	441.4953	-3,719,102	0.94510108
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	14,000,000	2023.11.30	399.7726	-455,458	0.95617359
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	5,000,000	2023.09.29	465.8800	-1,136,514	0.97145207
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	33,000,000	2023.10.10	480.0300	-8,645,790	0.96818072
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,000,000	2023.11.17	450.9200	-348,629	0.95967311
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	11,000,000	2023.11.21	453.6500	-1,985,542	0.95859262
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	20,000,000	2024.01.25	436.9600	-2,330,606	0.94148748
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	27,000,000	2024.02.08	429.8400	-2,518,419	0.93791151
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	22,500,000	2024.03.08	419.2650	-1,336,131	0.93321514
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	14,000,000	2023.11.15	391.8700	-218,642	0.9602146
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	3,000,000	2023.10.10	390.6900	63,009	1.03286502
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	4,000,000	2023.10.10	385.0000	22,618	1.03286502
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	1,000,000	2023.10.10	385.7000	7,543	1.03286502
Összesen					-22,601,662	

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2023.06.30-ig nem állt be változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2023-as év első negyedében meghatározó makrogazdasági mutatóként tekintettek a magasan ragadt inflációs szintekre a gazdasági szereplők Magyarországon. Ennek hatására csökkenő tendenciát mutatott a lakossági fogyasztás mellett az ipar is, és a beruházási volumen is visszaesett. Ezek következménye a reál GDP négy negyedéve tartó csökkenése, így akár az év egészében is negatív tartományban maradhat. A második negyedévben az inflációs pálya csökkenésével a Magyar Nemzeti Bank elkezdte az irányadó O/N betéti rátájának csökkentését 18%-ról havi 100 bázisponttal, közelítve ezzel a jegybanki alapkamat 13%-os szintjéhez. Így az év hátralévő részében össze fog érni a két kamatszint, ahonnan akár további csökkentést helyeztek kilátásba. Az szigorú monetáris politika miatt az idei évben erősödni tudott a hazai fizetőeszköz az euróval szemben, mely a kamatcsökkentési pálya elindulásával némi gyengüléssel reagált.

A globálisan növekvő inflációs adatokra kénytelenek voltak a világ a vezetői jegybankjai is monetáris szigorítással válaszolni már a tavalyi évben, miközben a főbb makro mutatószámok gazdasági lassulást vetítettek előre, mely be is következett. Csökkenő fogyasztás a lakosság részéről, alacsony vállalati beruházási hajlandóság és mérséklődő GDP várakozások jellemezték az európai térséget. Az amerikai gazdaságban is megfigyelhető volt fogyasztást csökkenése és a feldolgozóipar lassulása az év első felében. Az inflációs környezet normalizálódásával az Európai Központi Bank és az USA jegybanki szerepét betöltő Fed is a kamatemelési pályájának a vége felé járhat.

A hazai ingatlanpiacon, az elmúlt időszakban tovább nőtt az irodapiacon az üresedési ráta 12,6%-ra. Ez negatívan hathat az ingatlanok értékére, régiós szinten is növekvő hozamszintek voltak tapasztalhatóak az év első felében. A továbbra is magasan lévő építőanyag árak és bérköltségek magasan tartják az ingatlanok újraelőállítás költséget, másrésről 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 ártértékelődést 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 Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2023.01.01-2023.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	361.436
Teljes összegből a rögzített javadalom	315.842
Teljes összegből a változó javadalom	45.594
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	119.129
Létszám	48

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, 2023. augusztus 30.

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	2022.12.31 EUR	2023.06.30 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	219,435,504	210,713,076
10	II. KÖVETELÉSEK	10,800,000	23,450,765
11	1. Követelések	10,800,000	23,450,765
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	197,908,562	178,527,557
16	1. Értékpapírok	209,886,400	167,883,369
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-11,977,838	10,644,188
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	121
19	b) egyéb	-11,977,838	10,644,067
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	10,726,942	8,734,754
21	1. Pénzeszközök	10,726,942	8,734,754
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	10,182	62,527
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	10,182	62,527
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-11,463,442	-22,576,314
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	207,982,244	188,199,289

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 EUR	2023.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	207,486,151	187,178,181
29	I. INDULÓ TŐKE	199,878,862	183,429,825
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	371,089,292	382,351,347
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-171,210,430	-198,921,522
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7,607,289	3,748,356
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2,494,340	1,646,976
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	-23,441,280	-11,932,126
35	3. Előző év(ek) eredménye	14,961,011	28,554,229
36	4. Üzleti év eredménye	13,593,218	-14,520,723
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	472,299	999,296
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	472,299	999,296
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	23,794	21,812
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	207,982,244	188,199,289

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.01.01. - 2022.12.31 EUR	2023.01.01. - 2023.06.30. EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	41,776,163	11,858,794
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	26,874,339	25,799,653
3	III. Egyéb bevételek	57,832	16,852
4	IV. Működési költségek	1,359,926	594,162
5	V. Egyéb ráfordítások	6,512	2,554
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	13,593,218	-14,520,723

Budapest, 2023. augusztus 30.

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.