

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

2023.01.01. - 2023.06.30.

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2023. augusztus 30.

## I. OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>
Az Alap rövid neve:	<b>OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja</b>
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve</b> Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b> 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. 01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b> A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszám:	<b>OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b> 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b> Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke:	<b>OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b> 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b> Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma:	<b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Kft.</b> 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553 Kónya Zsolt 007383
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b> Lajstromszám: Felügyeleti határozat száma: Felügyeleti határozat kelte:	 1111-672 H-KE-III-167/2016 2016.02.16.
Az Alap futamideje:	<b>Az Alap futamideje határozatlan.</b>
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1,- Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000716378

## II. Vagyonkimutatás

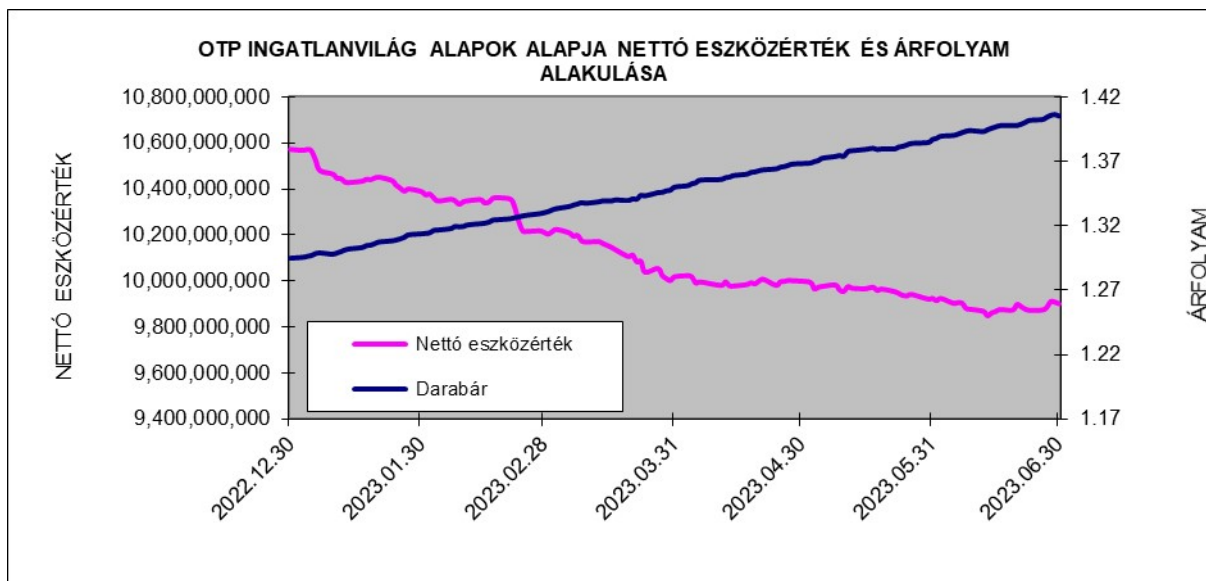
Megnevezés	2022.12.31. Ft	2023.06.30. Ft	Megoszlás %
Átruházható értékpapírok	10,055,153,651	8,424,209,624	85.08%
Banki egyenlegek	7,633,915	917,805,326	9.27%
Egyéb eszközök	532,766,565	844,374,746	8.53%
- származtatott ügyletek	50,721,726	137,103,484	1.38%
- egyéb követelések	482,044,839	336,517,176	3.40%
- bankbetétek	-	370,754,086	3.74%
<b>Összes eszköz</b>	<b>10,595,554,131</b>	<b>10,186,389,696</b>	<b>102.87%</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>23,206,019</b>	<b>284,584,277</b>	<b>2.87%</b>
- származtatott ügyletek	-	-	0.00%
- egyéb kötelezettségek	11,872,653	11,214,407	0.11%
- díjak, költségek	11,333,366	273,369,870	2.76%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>10,572,348,112</b>	<b>9,901,805,419</b>	<b>100.00%</b>

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 18-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB	HUF/DB		
2016.02.16	215,000,000	215,000,000	0	215,000,000	1.000000
2016.06.30	639,975,489	641,224,118	1,248,629	645 663 902	1.008888
2016.12.31	849,763,434	1,061,908,897	211,150,601	854 041 855	1.005035
2017.12.31	847,487,408	190,277,385	153,748,085	914 136 470	1.078643
2018.12.28	2,129,352,187	1,501,431,995	259,964,343	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	1,862,874,785	358,021,863	624,067,790	2,106,889,858	1.130988
2020.12.31	5,609,095,321	4,073,277,167	304,010,037	6,607,263,296	1.177955
2021.12.31	14,438,782,014	9,838,122,546	952,524,625	17,599,975,323	1.218938
2022.12.31	8 166 136 615	1,667,903,018	8,028,885,748	10 572 348 112	1.294657
2023.06.30	7,044,515,890	189,804,260	1,306,471,567	9,901,805,419	1.405605

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2022.12.30	10,572,348,112.00	1.294657
2023.01.31	10,374,841,319.00	1.314051
2023.02.28	10,212,457,373.00	1.330131
2023.03.31	10,019,305,062.00	1.350159
2023.04.28	10,001,892,697.00	1.368226
2023.05.31	9,925,178,300.00	1.387411
2023.06.30	9,901,805,419.00	1.405605

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

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>9,901,805,419</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>284,584,277</b>	<b>2.87</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>284,584,277</b>	<b>2.87</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	7,358,220	0.07
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	1,226,372	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	2,629,815	0.03
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	273,369,870	2.76
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>

<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>10,186,389,696</b>	<b>102.87</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>917,805,326</b>	<b>9.27</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>473,620,660</b>	<b>4.78</b>
II/2.1	Származtatott ügylet			137,103,484	1.38
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			1,454,927	0.01
II/2.3	Egyéb követelés			335,062,249	3.38
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>370,754,086</b>	<b>3.74</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			370,754,086	3.74
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>8,424,209,624</b>	<b>85.08</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>183,648,400</b>	<b>1.85</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
	D240430	HUF	200,000,000	183,648,400	1.85
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00
<b>II/4/2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>1,658,486,930</b>	<b>16.75</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,471,894,286	14.86
	OTP 2025	EUR	1,000,000	388,316,225	3.92
	OTPHB 2 2875	EUR	1,400,000	507,823,378	5.13
	MAEXIM 2024/6	HUF	104,260,000	108,291,838	1.09
	MAEXIM 2024/7	HUF	145,000,000	144,536,290	1.46
	WINGHOLDING 2025/I	HUF	900,000	322,926,555	3.26
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			186,592,644	1.88
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	500,000	186,592,644	1.88
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>			<b>44,957,171</b>	<b>0.45</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			44,957,171	0.45
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	20,837,356	0.21
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2,000	24,119,815	0.24
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>6,537,117,123</b>	<b>66.02</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			6,537,117,123	66.02
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300,000	135,743,905	1.37
	Adventum Satis befektetési jegy	HUF	1,500,000	595,692,179	6.02
	Marketprog Bond "I" befjegy	HUF	34,285,863	70,365,905	0.71
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	191,256,300	1.93
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	1,300,000,000	3,478,421,700	35.13
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,226,000,000	2,065,637,134	20.86
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok forintban

	2021.12.31	2022.12.31	2023.06.30
Nettó eszközérték	17,599,975,323	10,572,348,112	9,901,805,419
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.218938	1.294657	1.405605

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.50%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	7.32%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-0.17%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	5.03%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	4.15%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	3.48%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.30.)	6.24%
2023. üzleti félév (2022.12.31-2023.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	8.55%

## VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Irány	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci árfolyam	Piaci érték Ft
					2023.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	800,000	2023.09.21	421.54	380.67	32,692,173
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	700,000	2023.09.21	423.08	380.67	29,683,651
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	915,000	2024.02.15	399.18	395.00	3,826,496
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	400,000	2023.07.07	369.88	371.76	-749,130
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	2,600,000	2023.08.28	408.13	378.40	77,308,913
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	1,550,000	2024.03.18	398.25	398.27	-32,101
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	1,600,000	2024.06.07	401.55	405.07	-5,626,518
					<b>EUR összesen</b>	<b>137,103,484</b>

## **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 negyedévében 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 újraelőállítási költségét, 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.

## IX. 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.

## 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 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. Mindezekon 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.



**XI. 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





