

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2022.01.01.-2022.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2022. augusztus 31.

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

Az Alap neve:	OTP PRIME 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:	1111-771
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-527/2018
Felügyeleti határozat kelte:	2018.11.20.
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	HU0000721477
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyongkimutatás

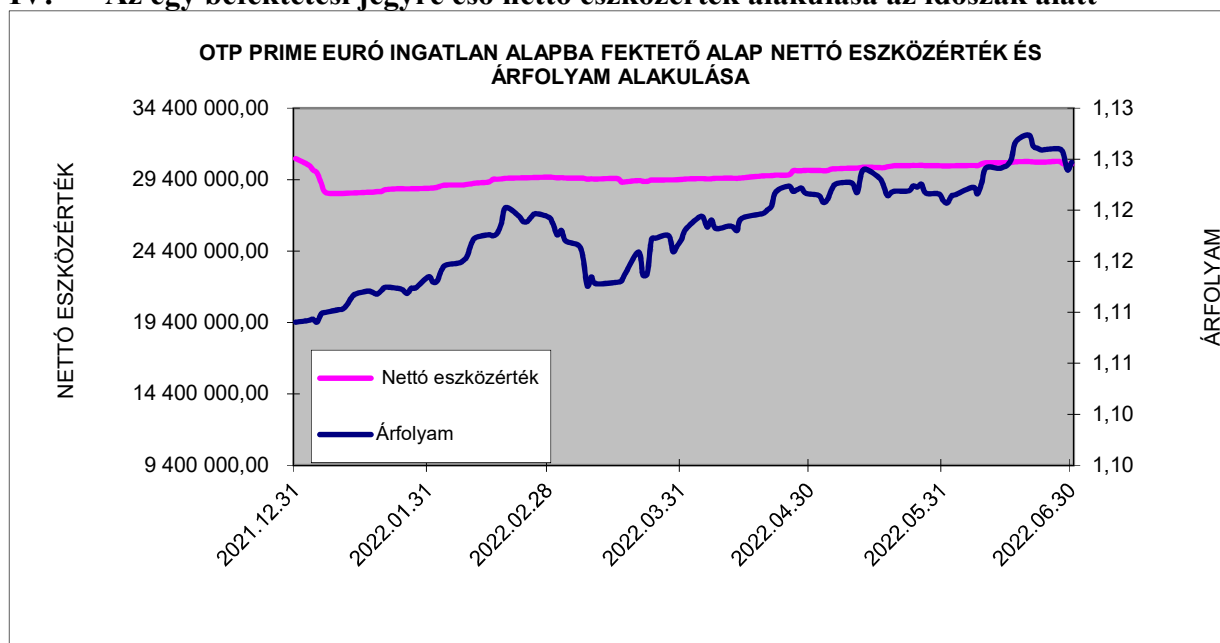
Megnevezés	2021.12.31	2022.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	16,213,383	25,742,567	84.43
Banki egyenlegek	12,482,815	4,420,780	14.50
Egyéb eszközök	618,334	521,436	1.71
Összes eszköz	29,314,530.94	30,684,783.06	100.64
Kötelezettségek	132,081	196,610	0.64
Nettó eszközérték	29,182,450.09	30,488,173.54	100.00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 21-én indult 918.610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918.610 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLT OTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB	EUR/DB		
2018.11.21	918,610	918,610	-	918,610.00	1
2018.12.28	2,435,252	2,470,387	-	2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,253,888	7,336,677	-	9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	26,839,692	17,993,552	171,304	29,182,450.09	1.087287
2021.12.31	27,843,066	11,986,987	11,747,915	38,900,552.51	1.109031
2022.06.30	27,107,780	1,992,535	1,933,497	30,488,173.54	1.124702

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2021.12.31	30,878,824	1.109031
2022.01.31	28,797,183	1.113481
2022.02.28	29,577,808	1.119333
2022.03.31	29,418,243	1.117145
2022.04.29	30,053,272	1.121668
2022.05.31	30,360,826	1.120981
2022.06.30	30,488,174	1.124702

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	196,609.52	0.64%
I/1.	Hitelállomány	-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	196,609.52	0.64%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	37,174.71	0.12%
I/2.2.	Letétkezelői,értékelői díj	3,717.45	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.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	6,109.72	0.02%

I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			149,607.64	0.49%
I/3.	Céltartalékok			-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			-	-
II.	KÖVETELÉSEK			30,684,783.06	100.64%
II/1.	Folyószámla, készpénz			4,420,779.71	14.50%
II/2.	Egyéb követelés			521,436.47	1.71%
II/2/1.	Származtatott ügylet			521,436.47	1.71%
II/2/2.	Egyéb követelés			0.00	0.00%
II/3	Lekötött betétek			-	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			-	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			-	-
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	25,742,566.88	84.43%
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		2,000,000	3,210,486.25	10.53%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		2,000,000	3,210,486.25	10.53%
	MFB 23 EUR	EUR	2,000,000	1,958,400.00	6.42%
	MOLHB EUR 23	EUR	1,250,000	1,252,086.25	4.11%
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			22,532,080.63	73.90%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			22,532,080.63	73.90%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF		5,724,863.74	18.78%
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF		16,807,216.89	55.13%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évről (az alap 2018. évben indult)

Dátum	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2018.11.21	918,610.00	1.000000
2018.12.28	2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	29,182,450.09	1.087287
2021.12.31	30,878,823.50	1.109031
2022.06.30	30,488,173.54	1.124702

Időszak	Időszaki hozam
2018. év (2018.11.21-2018.12.28) <i>nem évesített hozam</i>	-0.39%
2019. év (2018.12.28-2019.12.31)	4.84%
2020. év (2019.12.31-2020.12.31)	4.11%
2021. év (2020.12.31-2021.12.31) <i>nem évesített hozam</i>	2.00%
2022. év (2021.12.31-2022.06.30) <i>nem évesített hozam</i>	1.41%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2020.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,700,000	2022.07.13	396.8735	34,141.10	0.99696337
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,000,000	2022.07.06	383.14	181,575.20	0.99847955
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,400,000	2022.07.11	387.81	118,414.11	0.99739613
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,600,000	2022.07.12	383.275	166,904.68	0.99717970
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	200,000	2022.08.01	401.375	1,122.64	0.99280437
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,450,000	2022.07.15	402.22	-642.25	0.99653096
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,000,000	2022.07.25	397.65	40,112.81	0.99432269
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,050,000	2022.07.28	405.925	-20,191.82	0.99367145
Összesen					521,436.47	

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 kamatokat, melyek július végére elérték a jelenlegi 10,75%-os szintjüket. A forint folyamatos gyengélkedése 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 ingatlanszektornak. A továbbra is magasan lévő építőanyag árak és bérköltségek magasan tartják az ingatlanok újraellátási 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.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap mögöttes befektetését képező OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai prémium iroda szegmensre fókuszál. A PRIME Alap portfólióját majdnem 100%-osan bárbeadott budapesti prémium kategóriás irodaházak teszik ki, így az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ.

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

IX. 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.

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 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.

XI. 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

"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	29 896 923	30 373 846
10	II. KÖVETELÉSEK	0	-42 873
11	1. Követelések	0	-42 873
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztárféltre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	22 639 123	25 977 479
16	1. Értékpapírok	21 963 239	25 789 816
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	675 884	187 663
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	5 664
19	b) egyéb	675 884	181 999
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7 257 800	4 439 240
21	1. Pénzeszközök	7 257 800	4 439 240
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	104	29
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	104	29
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	844 717	296 349
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	30 741 744	30 670 224

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 EUR	2022.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	30 430 396	30 509 871
29	I. INDULÓ TŐKE	27 429 679	27 152 090
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	39 047 661	41 004 806
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-11 617 982	-13 852 716
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	3 000 717	3 357 781
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 268 034	1 251 806
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	1 520 601	484 012
35	3. Előző év(ek) eredménye	537 015	212 082
36	4. Tárgyévi eredmény	-324 933	1 409 881
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	301 767	141 791
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	301 767	141 791
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	9 581	18 562
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	30 741 744	30 670 224

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01. - 2021.12.31	2022.01.01. - 2022.06.30.
		USD	USD
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	2 299 937	2 550 099
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 342 832	1 079 004
3	III. Egyéb bevételek	23 023	43 115
4	IV. Működési költségek	296 637	102 657
5	V. Egyéb ráfordítások	8 424	1 672
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-324 933	1 409 881

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezű 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 sajátkezű aláírás nélkül is cégszerűnek, illetve hitelesnek tekinthető.