

**OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

**2023.01.01.-2023.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2023. augusztus 30.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
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
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
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
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyongkimutatás

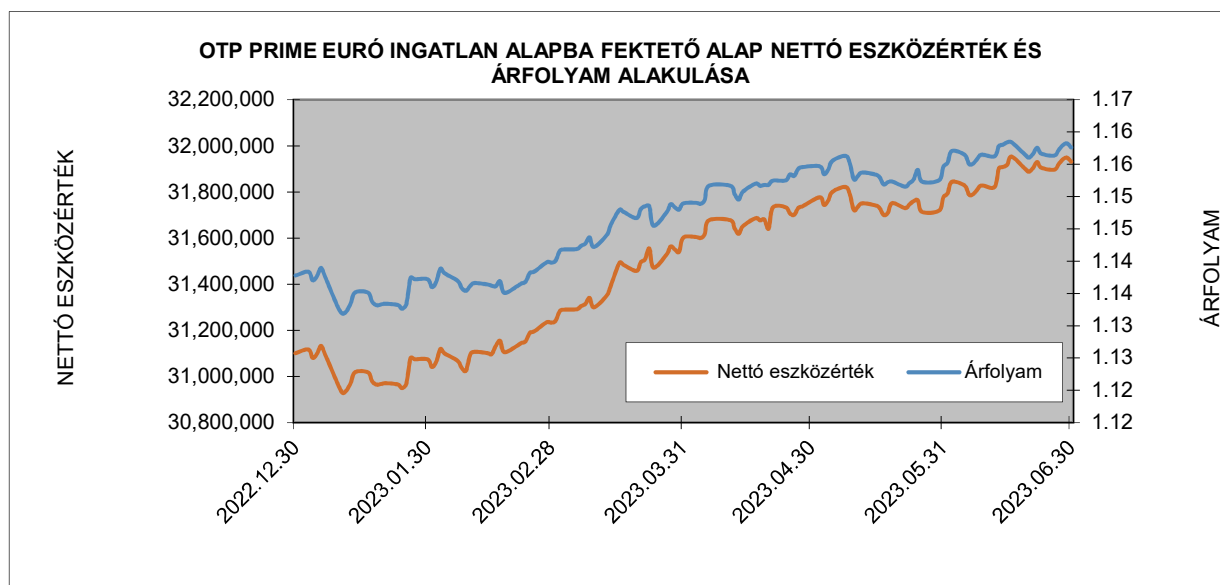
Megnevezés	2022.12.31	2023.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	29 658 699,32	29,661,560.32	92.89
Banki egyenlegek	1 825 230,96	2,443,415.36	7.65
Egyéb eszközök	879 168,73	3,622,635.43	11.35
<b>Összes eszköz</b>	<b>32 363 099,01</b>	<b>35,727,611.11</b>	<b>111.89</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>1 262 519,20</b>	<b>3,796,441.10</b>	<b>11.89</b>
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>31 100 579,81</b>	<b>31,931,170.01</b>	<b>100.00</b>

## 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	<b>918,610</b>	918,610	-	<b>918,610.00</b>	<b>1</b>
2018.12.28	<b>2,435,252</b>	2,470,387	-	<b>2,425,846.59</b>	<b>0.996138</b>
2019.12.31	<b>9,253,888</b>	7,336,677	-	<b>9,664,346.93</b>	<b>1.044355</b>
2020.12.31	<b>26,839,692</b>	17,993,552	171,304	<b>29,182,450.09</b>	<b>1.087287</b>
2021.12.31	<b>27,843,066</b>	11,986,987	11,747,915	<b>38,900,552.51</b>	<b>1.109031</b>
2022.12.31	<b>27,334,734</b>	2,380,624	2,174,332	<b>31,100,579.81</b>	<b>1.137768</b>
2023.06.30	<b>27,583,978</b>	373,038	123,794	<b>31,931,170.01</b>	<b>1.157598</b>

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2022.12.30	31,100,580	1.137768
2023.01.31	31,041,284	1.135989
2023.02.28	31,233,133	1.139757
2023.03.31	31,602,206	1.148945
2023.04.28	31,738,363	1.154579
2023.05.31	31,777,026	1.154630
2023.06.30	31,931,170	1.157598

*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	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>31,931,170</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>3,796,441</b>	<b>11.89</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>3,796,441</b>	<b>11.89</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			39,165	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			3,916	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			7,415	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			3,745,944	11.73
<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>35,727,611</b>	<b>111.89</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>2,443,415</b>	<b>7.65</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>3,622,635</b>	<b>11.35</b>
II/2.1.	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2.	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00
II/2.3.	Egyéb követelés			3,622,635	11.35
<b>II/3.</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
<b>II/4.</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>29,661,560</b>	<b>92.89</b>
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.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>603,990</b>	<b>1.89</b>
II/4.2/1.	Tőzsdére bevezetett			603,990	1.89
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	603,990	1.89
II/4.2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4.2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
<b>II/4.3.</b>	<b>Résztvények</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
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
<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>29,057,570</b>	<b>91.00</b>
II/4.5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4.5/2.	Tőzsdén kívüli			29,057,570	91.00
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	500,000,000	3,608,800	11.30
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	5,599,500,000	25,448,770	79.70
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 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
2022.12.31	31,100,579.81	1.137768
2023.06.30	31,931,170.01	1.157598

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)	2.00%
2022. év (2021.12.31-2022.12.31)	2.59%
2023. év (2022.12.31-2023.06.30) <i>nem évesített hozam</i>	1.74%

## VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2023.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,000,000	2023.12.06	458.8	-379,999.46	0.95457012
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,400,000	2023.12.08	469.58	-305,890.43	0.95403725
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,000,000	2024.01.11	441.49525	-398,475.20	0.94510108
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,900,000	2023.11.30	399.77255	-126,877.55	0.95617359
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,300,000	2023.09.29	381.483	1,522.92	0.97145207
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,600,000	2023.10.10	480.03	-943,177.08	0.96818072
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,000,000	2023.11.17	450.92	-348,628.58	0.95967311
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,600,000	2024.01.25	437.08	-537,528.44	0.94148748
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,800,000	2024.03.08	419.265	-106,890.51	0.93321514
<b>Összesen</b>					<b>-3,145,944.33</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 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 fogyasztás 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 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 ingatlanalaptól.

## **IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2023.01.01-2023.06.30 közötti 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 gyakorló 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 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, 2023. augusztus 30.

---

**Kenéz Dóra**  
Vezérigazgató

---

**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 EUR	2023.06.30 EUR
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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>B. Forgóeszközök</b>	<b>32,568,193</b>	<b>33,987,259</b>
10	II. KÖVETELÉSEK	760,000	2,770,000
11	1. Követelések	760,000	2,770,000
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	29,862,955	28,521,956
16	1. Értékpapírok	28,007,226	23,587,471
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1,855,729	4,934,485
18	a) kamatokból, osztalékokból	102	121
19	b) egyéb	1,855,627	4,934,364
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1,945,238	2,695,303
21	1. Pénzeszközök	1,945,238	2,695,303
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>666</b>	<b>5,062</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	666	5,062
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-1,437,515</b>	<b>-3,148,276</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>31,131,344</b>	<b>30,844,045</b>

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 EUR	2023.06.30 EUR
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>31,082,077</b>	<b>30,792,113</b>
29	I. INDULÓ TŐKE	27,334,734	27,583,978
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	41,428,285	41,801,323
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-14,093,551	-14,217,345
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	3,747,343	3,208,135
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1,274,422	1,311,057
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	418,214	1,786,209
35	3. Előző év(ek) eredménye	212,082	2,054,707
36	4. Tárgyévi eredmény	1,842,625	-1,943,838
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>43,368</b>	<b>46,529</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	43,368	46,529
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>5,899</b>	<b>5,403</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>31,131,344</b>	<b>30,844,045</b>

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2022.01.01. - 2022.12.31</b>	<b>2023.01.01. - 2023.06.30.</b>
		<b>USD</b>	<b>USD</b>
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	3,803,087	809,135
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,828,394	2,671,108
3	III. Egyéb bevételek	70,276	14,248
4	IV. Működési költségek	198,829	95,344
5	V. Egyéb ráfordítások	3,515	769
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>1,842,625</b>	<b>-1,943,838</b>

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.