

OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

2023.01.01. - 2023.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2023. augusztus 30.

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

Az Alap neve:	OTP Dollár 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:	1111-705
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz Egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000717814
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

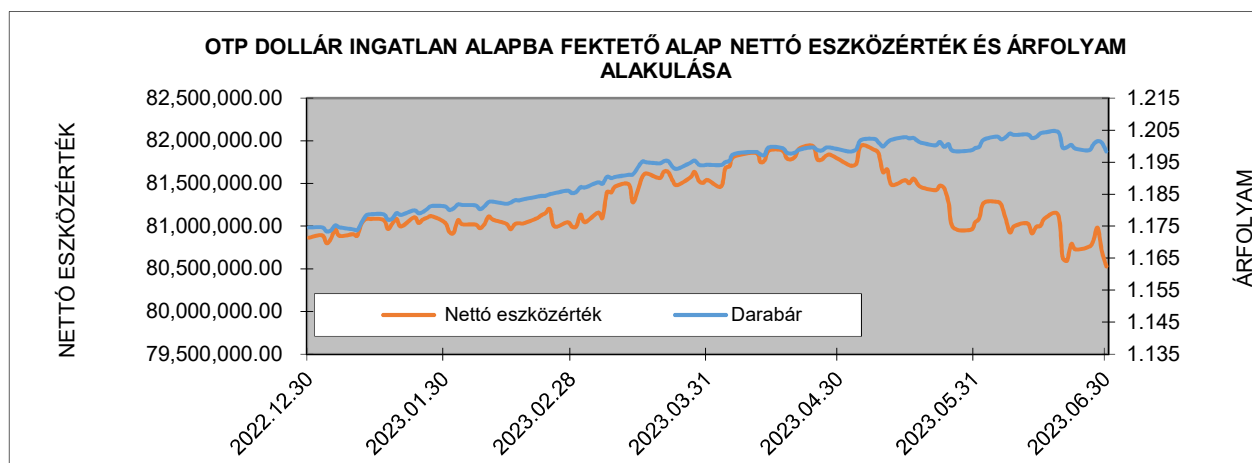
	2022.12.31	2023.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	75,655,400	76,615,150	95.14
Banki egyenlegek	1,349,813	497,807	0.62
Egyéb eszközök	8,218,572	11,476,072	14.25
Összes eszköz	85,223,785	88,589,029	110.01
Kötelezettségek	4,358,735	8,061,183	10.01
Nettó eszközérték	80,865,050	80,527,845	100.00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			USD/DB
2016.11.14	3,788,836	3,788,836		3,788,836	1
2016.12.31	9,869,763	9,977,480	-	9,898,393	1.002901
2017.12.31	31,193,077	22,255,439	767,333	32,559,623	1.043809
2018.12.31	66,852,544	38,247,441	2,469,601	72,919,660	1.090754
2019.12.31	82,644,765	24,762,266	9,074,474	93,963,794	1.136960
2020.12.31	81,836,526	19,851,997	20,901,854	93,467,982	1.142130
2021.12.31	82,409,366	12,339,847	11,720,011	95,753,091	1.161920
2022.12.31	68,846,228	9,879,364	23,533,726	80,865,050	1.174575
2023.06.30	67,200,074	3,969,461	5,546,302	80,527,845	1.198330

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2022.12.30	80,865,050	1.174575
2023.01.31	80,934,840	1.180060
2023.02.28	80,994,570	1.185291
2023.03.31	81,540,923	1.194183
2023.04.28	81,836,386	1.199561
2023.05.31	81,042,193	1.199360
2023.06.30	80,527,845	1.198330

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

V. A befektetési alap összetétele

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	80,527,845	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	8,061,183	10.01
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	8,061,183	10.01
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	100,388	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	10,039	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.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	12,468	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	7,938,288	9.86
I/3.	Céltartalékok	0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0.00

II.	KÖVETELÉSEK			88,589,029	110.01
II/1.	Folyószámla, készpénz			497,807	0.62
II/2.	Egyéb követelés			11,476,072	14.25
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			19,986	0.02
II/2.3	Egyéb követelés			11,456,086	14.23
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	76,615,150	95.14
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			1,512,522	1.88
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,512,522	1.88
	OTP 2027 4NC3			1,512,522	
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			75,102,628	93.26
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			75,102,628	93.26
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	9,500,000,000	75,102,628	93.26
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

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

Dátum	Nettó eszközérték USD	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték USD
2016.11.14	3,788,836.00	1.000000
2016.12.30	9,898,393.27	1.002901
2017.12.29	32,559,622.67	1.043809
2018.12.28	72,919,659.84	1.090754
2019.12.31	93,963,794.36	1.136960
2020.12.31	93,467,981.62	1.142130
2021.12.31	95,753,090.86	1.161920
2022.12.31	80 865 050.28	1.174575
2022.06.30	80,527,845.27	1.198330

Időszak	Időszaki hozam
2016. év (2016.11.14-2016.12.30.) nem évesített adat	0.29%
2017. év (2016.12.30-2017.12.29.)	4,08%
2018. év (2017.12.29-2018.12.28.)	4.50%
2019. év (2018.12.28-2019.12.31.)	4.24%
2020. év (2019.12.31-2020.12.31.)	0.45%
2021. év (2021.01.31-2021.12.31.)	1.73%
2022. év (2022.01.31-2022.12.31.)	5.21%
2023. év (2023.01.31-2023.06.30.) nem évesített adat	2.02%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci ár	Piaci érték
					USD
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	11,000,000	2024.01.09	401.2536	0.9537486	-1,507,363.91
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,000,000	2024.02.08	391.4128	0.947192	- 100,699.99
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	6,000,000	2023.12.07	378.04725	0.9611339	- 459,150.66
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	6,000,000	2024.02.08	382.1992	0.947192	- 440,867.17
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,500,000	2024.03.08	388.8695	0.9449763	- 136,065.32
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	10,100,000	2024.03.21	407.49615	0.9424181	-1,442,999.60
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,000,000	2024.01.22	369.081	0.9508893	- 194,122.33
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2,600,000	2023.11.21	364.2745	0.9647819	- 103,393.48
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2,200,000	2023.09.29	469.37	0.9755827	- 795,856.36
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,500,000	2023.12.15	417.85	0.9593266	- 288,246.76
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	7,500,000	2024.01.05	401.96	0.954634	-1,050,694.86
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	6,000,000	2024.03.06	384.29	0.945372	- 465,736.40
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	7,500,000	2024.01.16	369.79	0.9522055	- 317,796.80
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	7,500,000	2024.02.15	372.4	0.9493604	- 352,026.99
USD ELADÁSI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,500,000	2023.09.29	360.1	1.0250284	58,362.37
Összesen					-7,596,658.26

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 újraelőállítás költséget, 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 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 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. Mindezekben 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

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 USD	2023.06.30 USD
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	85,860,416	85,284,719
10	II. KÖVETELÉSEK	4,031,608	7,050,610
11	1. Követelések	4,031,608	7,050,610
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	76,312,150	73,358,924
16	1. Értékpapírok	77,350,439	63,974,068
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-1,038,289	9,384,856
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	11,096
19	b) egyéb	-1,038,289	9,373,760
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	5,516,658	4,875,185
21	1. Pénzeszközök	5,516,658	4,875,185
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	26,955	49,951
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	26,955	49,951
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-4,839,291	-6,683,184
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	81,048,080	78,651,486

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31 USD	2023.06.30 USD
28	E. Saját tőke	80,845,197	78,268,821
29	I. INDULÓ TŐKE	68,866,607	67,290,276
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	137,326,936	141,236,612
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-68,460,329	-73,946,336
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	11,978,590	10,978,545
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2,326,832	2,020,893
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	-5,877,580	2,701,672
35	3. Előző év(ek) eredménye	8,585,031	15,529,339
36	4. Tárgyévi eredmény	6,944,307	-9,273,359
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	191,905	372,072
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	191,905	372,072
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	10,977	10,593
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	81,048,079	78,651,486

Budapest, 2023. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

MNB határozat száma: H-KE-III-767/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.01.01. - 2021.12.31 USD	2023.01.01. – 2023.06.30. USD
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5 979 297	17 275 154
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	9 135 800	7 479 090
3	III. Egyéb bevételek	20 664	12 947
4	IV. Működési költségek	554 778	264 270
5	V. Egyéb ráfordítások	1 576	1 368
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-3 692 193	9 543 373

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.