

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2024.01.01.-2024.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2024. 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

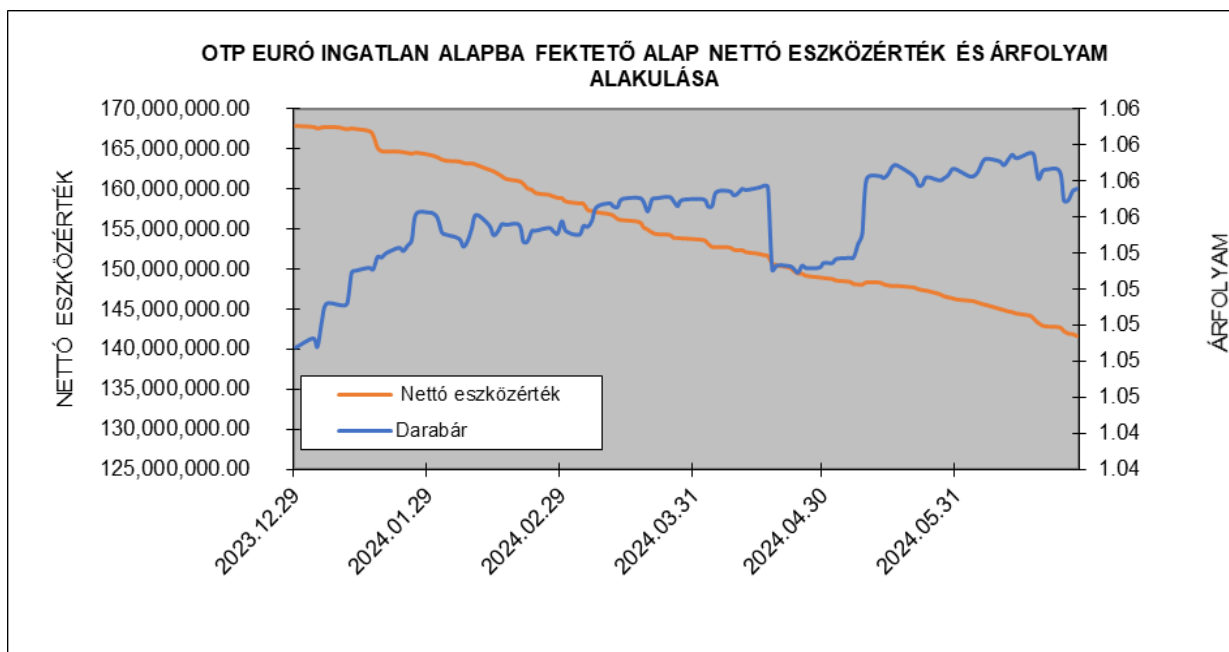
Megnevezés	2023.12.29	2024.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	158,447,814.92	136,274,017	96.18
Banki egyenlegek	5,118.02	906	0.00
Egyéb eszközök	22,516,595.61	6,203,889	4.38
Összes eszköz	180,969,528.55	142,478,812	100.56
Kötelezettségek	13,085,192.56	791,226	0.56
Nettó eszközérték	167,884,335.99	141,687,586	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
2023.12.29	160 075 987	17 223 868	57 378 748	167 884 336	1.048779
2024.06.28	133,973,291	2,354,796	28,628,150	141,687,586	1.057581

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2023.12.29	167,884,335.99	1.048779
2024.01.31	163,974,115.63	1.055968
2024.02.29	158,878,583.21	1.055785
2024.03.28	153,859,632.73	1.056963
2024.04.30	148,933,923.85	1.053468
2024.05.31	146,246,632.03	1.058647
2024.06.28	141,687,585.60	1.057581

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2024.06.28) eszközérték számítást 2024.06.27-én készítettük, 2024.06.26-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele (2024.06.28-i nettó eszközérték alapján)

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	141,687,585.60	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	791,225.93	0.56
I/1.	Hitelállomány	0.00	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	791,225.93	0.56
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	177,807.64	0.13
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	17,780.80	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.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	18,219.72	0.01

I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			577,417.77	0.41
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			142,478,811.53	100.56
II/1.	Folyószámla, készpénz			905.64	0.00
II/2.	Egyéb követelés			6,203,888.70	4.38
II/2.1	Származtatott ügylet			719,311.51	0.51
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			5,484,577.19	3.87
II/3	Lekötött betétek			0.00	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0.00	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0.00	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	136,274,017.19	96.18
II/4/1.	Állampapírok			12,170,087.63	8.59
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			2,834,888.88	2.00
	MAK2026/H	HUF	1,000,000,000	2,834,888.88	2.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			5,377,121.25	3.80
	D241030	HUF	631,890,000	1,560,121.00	1.10
	D241223	HUF	800,000,000	1,957,046.64	1.38
	D250430	HUF	420,070,000	1,004,996.52	0.71
	D250625	HUF	360,000,000	854,957.09	0.60
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			3,958,077.50	2.79
	EUB 0 08/09/2024	EUR	1,000,000	995,745.00	0.70
	EUB 0 09/06/2024	EUR	500,000	496,462.50	0.35
	EUB 0 11/08/2024	EUR	2,000,000	1,973,810.00	1.39
	EUB 0 12/06/2024	EUR	500,000	492,060.00	0.35
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			2,978,555.01	2.10
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			2,978,555.01	2.10
	MFBEU2410/1	EUR	750,000	778,206.00	0.55
	MFBEU2706/1	EUR	750,000	800,181.75	0.56
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	660,283.20	0.47
	OTPHB 7.35 03/04/26	EUR	712,000	739,884.06	0.52
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0.00	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00
II/4/3.	Részvények			0.00	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0.00	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0.00	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			121,125,374.55	85.49
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00
	Nova KBM 2026 3NC2	HUF	600,000	660,283.20	0.47
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			121,125,374.55	85.49
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	16,400,000,000	118,948,753.63	83.95
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,176,620.92	1.54
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0.00	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0.00	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	207,658,818.09	1.038972
2023.12.29	167,884,335.99	1.048779
2024.06.28	141,687,585.60	1.057581

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. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	1,10%
2024. félév (2023.12.31-2024.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	0.85%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2024.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,000,000	2024.09.04	400.0600	-29,640.1200	0.9938
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,000,000	2024.09.30	395.8660	39,706.8600	0.9916
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	9,500,000	2024.10.08	400.0400	1,011.7300	0.9909
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	12,500,000	2024.09.11	389.0600	317,588.7000	0.9932
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	8,600,000	2024.10.25	394.9600	124,039.6000	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	8,600,000	2024.07.25	393.0300	96,041.7800	0.9974
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	12,500,000	2024.08.30	396.0400	84,132.8400	0.9943
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	12,500,000	2024.07.08	394.4100	76,439.9800	0.9990
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,700,000	2024.08.22	400.5200	-55,100.0500	0.9949
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	9,000,000	2024.07.31	399.3100	-37,083.7000	0.9969
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	13,000,000	2024.12.11	399.2625	102,555.4100	0.9852
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	9,000,000	2024.11.14	400.8300	13,834.6100	0.9875
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,000,000	2024.10.25	398.3900	5,770.9900	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,000,000	2024.07.10	397.7000	-19,987.1200	0.9988
Összesen					719,311.5100	

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2024.06.30-ig nem állt be változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia és energiaválság következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremtett az ingatlanszektorban. A 2022. második negyedévében elszabaduló energiaárak 2023-ban jelentősen csökkentek, ami jótékony hatást gyakorolhat valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. A magasabb árszintek egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre 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, melyet várhatóan a normalizálódó hozamkörnyezet támogatni fog.

Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2024.01.01-2024.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	443 187
Teljes összegből a rögzített javadalom	382 456
Teljes összegből a változó javadalom	60 731
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	160 189
Létszám	52

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 futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

Budapest, 2024. 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	2023.12.31 EUR	2024.06.30 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	180,385,338	141,573,277
10	II. KÖVETELÉSEK	14,020,765	765
11	1. Követelések	14,020,765	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	158,214,994	136,626,779
16	1. Értékpapírok	142,133,433	123,092,335
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	16,081,561	13,534,444
18	a) kamatokból, osztalékokból	175,579	244,261
19	b) egyéb	15,905,982	13,290,183
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8,149,579	4,945,733
21	1. Pénzeszközök	8,149,579	4,945,733
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	49,698	1,005
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	49,698	1,005
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-12,359,410	248,264
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	168,075,626	141,822,546

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 EUR	2024.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	167,728,250	141,368,189
29	I. INDULÓ TŐKE	159,879,839	133,785,296
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	388,394,612	390,748,619
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-228,514,773	-256,963,323
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7,848,411	7,582,893
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	606,016	-851,648
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	3,722,151	13,782,708
35	3. Előző év(ek) eredménye	28,554,229	3,520,244
36	4. Üzleti év eredménye	-25,033,985	-8,868,411
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	326,514	435,236
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	326,514	435,236
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	20,862	19,121
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	168,075,626	141,822,546

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.01.01. - 2023.12.31 EUR	2024.01.01. - 2024.06.30. EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	22,625,796	7,816,830
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	46,556,669	16,242,538
3	III. Egyéb bevételek	39,484	17,767
4	IV. Működési költségek	1,136,197	454,466
5	V. Egyéb ráfordítások	6,399	6,004
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-25,033,985	-8,868,411

Budapest, 2024. 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.