

OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

2024.01.01. - 2024.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2024. 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

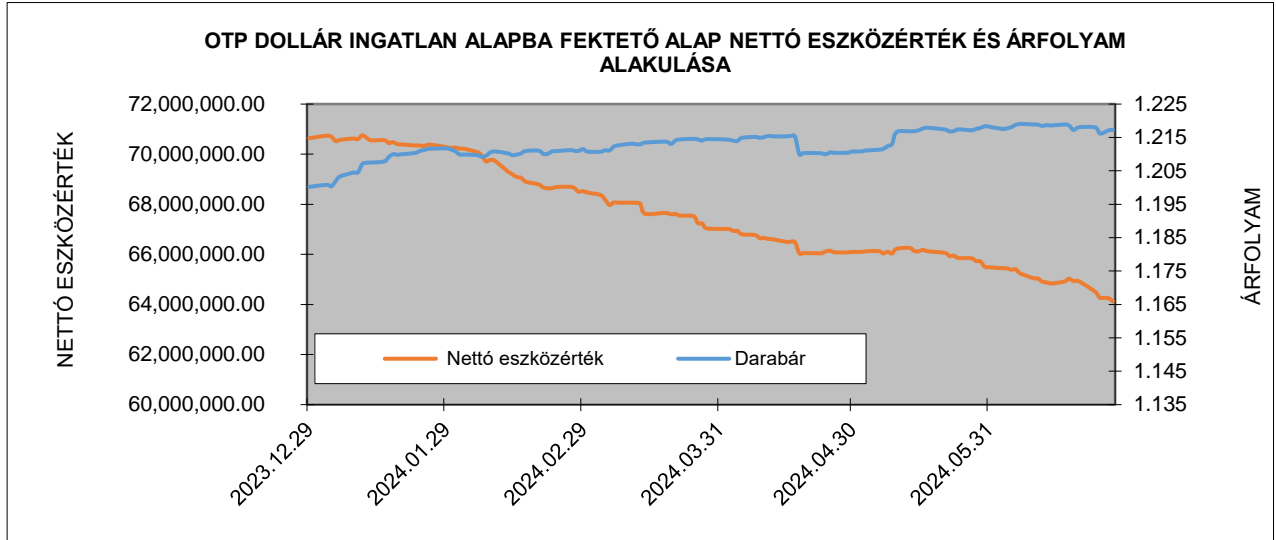
	2023.12.29	2024.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	67,840,856	61,743,937	96.29
Banki egyenlegek	2,715	28,677	0.04
Egyéb eszközök	10,683,857	4,059,302	6.33
Összes eszköz	78,527,427	65,831,915	102.66
Kötelezettségek	7,889,947	1,707,017	2.66
Nettó eszközérték	70,637,481	64,124,898	100.00

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
2023.12.29	58,854,784	6 116 820	16 078 795	70 637 481	1.200199
2024.06.28	52,678,778	1,471,394	7,961,753	64,124,898	1.217281

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2023.12.29	70,637,480.55	1.200199
2024.01.31	70,264,242.14	1.210922
2024.02.29	68,524,960.84	1.211545
2024.03.28	67,038,279.18	1.214509
2024.04.30	66,098,717.36	1.210808
2024.05.31	65,485,446.37	1.218232
2024.06.28	64,124,898.07	1.217281

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2024.06.28) eszközérték számítását 2024.07.01-én készítettük, 2023.06.27-i bankkivonat és tranzakciók alapján

V. A befektetési alap összetétele

		DOLLÁR	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	64,124,898.07	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	1,707,017.20	2.66
I/1.	Hitelállomány	0.00	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	1,707,017.20	2.66
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	79,135.79	0.12
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	7,913.64	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	9,577.24	0.01
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	1,610,390.53	2.51
I/3.	Céltartalékok	0.00	0.00

I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			65,831,915.27	102.66
II/1.	Folyószámla, készpénz			28,676.53	0.04
II/2.	Egyéb követelés			4,059,301.59	6.33
II/2.1	Származtatott ügylet			2,094,040.63	3.27
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			1,965,260.96	3.06
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	61,743,937.15	96.29
II/4/1.	Állampapírok			5,310,553.20	8.28
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			1,515,828.16	2.36
	MÁK2026/H	HUF	500,000,000	1,515,828.16	2.36
II/4/1/2.	Kincstárjegy			3,794,725.04	5.92
	D241030	HUF	365,950,000	966,234.36	1.51
	D241223	HUF	500,000,000	1,308,052.33	2.04
	D250430	HUF	356,030,000	910,905.68	1.42
	D250625	HUF	240,000,000	609,532.67	0.95
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0.00	0.00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			1,548,348.00	2.41
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,548,348.00	2.41
	OTP 2027/05/25 4NC3	HUF	1,500,000	1,548,348.00	2.41
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			54,885,035.95	85.59
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			54,885,035.95	85.59
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	6,916,000,000	53,643,234.79	83.65
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	160,100,000	1,241,801.16	1.94
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0.00	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0.00	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
2023.12.29	70,637,480.55	1.200199
2024.06.28	64,124,898.07	1.217281

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 (2022.12.31.-2023.12.31.)	2,34%
2024. év (2023.12.31-2024.06.28.) nem évesített adat	1.45%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci ár	Piaci érték
					USD
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	500,000	2024.12.05	371.1500	0.993192	2,820.63
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	7,500,000	2024.08.05	351.8350	0.998214	395,094.57
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,500,000	2024.09.09	350.0860	0.99684	323,282.25
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	6,900,000	2024.07.16	351.0220	0.999123	372,330.59
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	9,400,000	2024.08.22	366.4030	0.997444	133,048.35
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,000,000	2024.10.09	350.2800	0.995584	297,605.07
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,000,000	2024.07.22	354.5000	0.998852	224,251.59
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,000,000	2024.07.08	363.6900	0.999492	97,094.27
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	5,200,000	2024.09.16	366.6600	0.996545	74,697.59

USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	6,500,000	2024.10.15	368.0800	0.995334	76,411.23
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,900,000	2024.08.15	364.1600	0.997761	37,784.91
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,900,000	2024.12.05	363.0800	0.993192	52,080.67
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	700,000	2025.01.27	370.0600	0.991038	7,538.91
Összesen					2,094,040.63

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

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-et követő 7,1 százalékos növekedés után 2022-ben 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 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 már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, mely a vártnál tovább maradt fenn az orosz-ukrán háború gazdasági következményei miatt. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából. Az Európai Központi Bank és az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed várhatóan tovább folytatja a kamatemelési ciklusát 2023 első felében is.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektornak. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, 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. 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)
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.

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 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.

XI. 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 USD	2024.06.30 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	78,303,177	63,654,709
10	II. KÖVETELÉSEK	7,384,827	0
11	1. Követelések	7,384,827	0
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	67,701,894	62,004,920
16	1. Értékpapírok	54,491,926	51,344,699
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	13,209,968	10,660,221
18	a) kamatokból, osztalékokból	11,250	159,546
19	b) egyéb	13,198,718	10,500,675
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	3,216,456	1,649,789
21	1. Pénzeszközök	3,216,456	1,649,789
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	48,591	478
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	48,591	478
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-7,409,850	1,875,668
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	70,941,918	65,530,855

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 USD	2024.06.30 USD
28	E. Saját tőke	70,753,836	63,948,111
29	I. INDULÓ TŐKE	58,906,961	52,503,212
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	143,437,975	144,904,565
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-84,531,014	-92,401,353
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	11,846,875	11,444,899
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	405,621	-957,422
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	5,800,118	12,535,889
35	3. Előző év(ek) eredménye	15,529,338	5,641,136
36	4. Tárgyévi eredmény	-9,888,202	-5,774,704
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	177,816	1,572,405
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	177,816	1,572,405
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	10,266	10,339
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	70,941,918	65,530,855

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.01.01. - 2023.12.31 USD	2024.01.01. – 2024.06.30. USD
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	8,399,186	2,493,496
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	17,830,428	8,071,843
3	III. Egyéb bevételek	17,349	7,434
4	IV. Működési költségek	471,352	201,567
5	V. Egyéb ráfordítások	2,957	2,224
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-9,888,202	-5,774,704

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.