

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

2022.01.01. - 2022.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2022. augusztus 31.

I. OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. 01-10-044185
A Letétkezelő cégneve: A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszám:	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553 Kónya Zsolt 007383
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: Lajstromszám: Felügyeleti határozat száma: Felügyeleti határozat kelte:	 1111-672 H-KE-III-167/2016 2016.02.16.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1,- Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000716378

II. Vagyonkimutatás

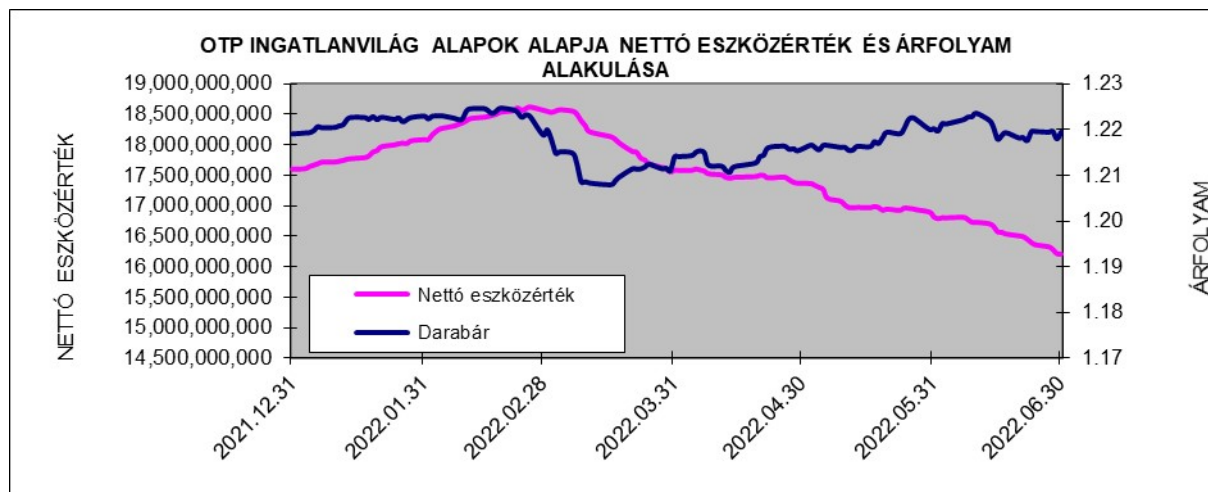
Megnevezés	2021.12.31. e Ft	2022.06.30. e Ft	Megoszlás %
Átruházható értékpapírok	13,317,761	15,489,683	95,62
Banki egyenlegek	2,439,730	813,991	5,02
Egyéb eszközök	2,001,570	225,190	1,39
- származtatott ügyletek	-53,613	-	0,00
- egyéb követelések	53,733	225,190	1,39
- bankbetétek	2,001,450	-	0,00
Összes eszköz	17,759,061	16,528,864	102,03
Kötelezettségek	159,086	328,873	2,03
- származtatott ügyletek	-	284,796	1,76
- egyéb kötelezettségek	141,760	26,576	0,11
- díjak, költségek	17,326	17,501	0,16
Nettó eszközérték	17,599,975	16,199,991	100,00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 18-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2016.02.16	215,000,000	215,000,000	0	215,000,000	1.000000
2016.06.30	639,975,489	641,224,118	1,248,629	645 663 902	1.008888
2016.12.31	849,763,434	1,061,908,897	211,150,601	854 041 855	1.005035
2017.12.31	847,487,408	190,277,385	153,748,085	914 136 470	1.078643
2018.12.28	2,129,352,187	1,501,431,995	259,964,343	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	1,862,874,785	358,021,863	624,067,790	2,106,889,858	1.130988
2020.12.31	5,609,095,321	4,073,277,167	304,010,037	6,607,263,296	1.177955
2021.12.31	14,438,782,014	9,838,122,546	952,524,625	17,599,975,323	1.218938
2022.06.30	13,285,792,468	1,632,745,030	2,864,617,516	16,199,991,168	1.219347

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2021.12.31	17,608,001,988	1.219148
2022.01.31	18,087,926,850	1.222832
2022.02.28	18,572,943,104	1.218750
2022.03.31	17,584,404,138	1.213943
2022.04.29	17,368,739,134	1.215244
2022.05.31	16,814,209,390	1.220098
2022.06.30	16,199,991,168	1.219347

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

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK e Ft	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	328,873,186	2.03%
I/1.	Hitelállomány	-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	328,873,186	2.03%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	12,602,038	0.08%
I/2.2.	Letétkezelői, értékelői díj	2,100,345	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	2,798,622	0.02%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	311,372,181	1.92%
I/3.	Céltartalékok	-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	-	-
II.	KÖVETELÉSEK	16,528,864,354	102.03%

II/1.	Folyószámla, készpénz (összes)			813,991,143	5.02%
II/2.	Egyéb követelés (összes)			225,190,512	1.39%
II/2.1.	Származtatott ügylet			0	0.00%
II/2.2.	Egyéb követelés			225,190,512	1.39%
II/3	Lekötött betétek			-	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes)			-	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)			-	-
II/4	Értékpapírok	Devizan em	Névérték	15,489,682,699	95.62%
II/4/1.	Állampapírok		990,000,000	766,706,490	4.73%
II/4/1/1.	Kötvények (összes)		990,000,000	766,706,490	4.73%
II/4/1/1/1.	MÁK2026/F		990,000,000	766,706,490	4.73%
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			2,533,776,504	15.64%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			2,533,776,504	15.64%
II/4/2/1.1.	MFB 23 EUR	EUR	2,000,000	784,770,048	4.84%
II/4/2/1.2.	MFB202210/1	HUF	136,660,000	135,674,135	0.84%
II/4/2/1.3.	MOLHB EUR 23	EUR	2,150,000	862,985,924	5.33%
II/4/2/1.4.	WINGHOLDING 2022/I	EUR	100,000	41,633,005	0.26%
II/4/2/1.5.	OTPHB 2 2875	EUR	1,850,000	708,713,392	4.37%
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			-	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/3.	Részvények			452,712,248	2.79%
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			411,675,690	2.54%
II/4/3/1.1.	MOL HB EQUITY	HUF	7,480,625	179,056,240	1.11%
II/4/3/1.2.	OTP HB EQUITY	HUF	877,500	76,781,250	0.47%
II/4/3/1.3.	RICHT HB EQUITY	HUF	2,198,000	155,838,200	0.96%
II/4/3/2.	Külföldi részvények			41,036,558	0.25%
II/4/3/2/1.	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	22,558,893	0.14%
II/4/3/2/2.	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2,000	18,477,665	0.11%
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			272,036,411	1.68%
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			272,036,411	1.68%
II/4/4/1.2.	EJBFN23/A	HUF	35,090,000	32,365,367	0.20%
II/4/4/1.3.	FJ23NF01	HUF	30,940,000	30,290,554	0.19%
II/4/4/1.4.	FJ23NF02	HUF	220,000,000	209,380,490	1.29%
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			11,464,451,046	70.77%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			11,464,451,046	70.77%
II/4/5/2.1.	Adventum MAGIS befektetési jegy	EUR	300,000	144,292,695	0.89%
II/4/5/2.2.	Adventum Satis befektetési jegy	EUR	2,500,000	1,011,881,399	6.25%
II/4/5/2.3.	Biggeorge 19. "A" befegy	HUF	160,000,000	201,724,000	1.25%

II/4/5/2.4.	Marketprog Bond "I" befjegy	HUF	34,285,863	51,624,121	0.32%
II/4/5/2.5.	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	167,913,300	1.04%
II/4/5/2.6.	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	3,443,450,000	8,118,711,595	50.12%
II/4/5/2.7.	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,226,000,000	1,768,303,936	10.92%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok forintban

	2020.12.31	2021.12.31	2022.06.30
Nettó eszközérték	6,607,263,296	17,599,975,323	16,199,991,168
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.177955	1.218938	1.219347

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0,50%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	7,32%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-0.17%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	5.03%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	4.15%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	3,48%
2022. üzleti félév (2021.12.31-2022.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	0,03%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci árfolyam	Piaci érték
				2021.06.30	Ft
					2021.06.30
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	100,000	2022.12.08.	385.443	416.70	-3,125,926
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,600,000	2023.06.09.	423.7996	436.45	-20,247,717
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2,300,000	2022.08.06.	358.45	405.82	-108,966,292
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	200,000	2022.08.26.	358.47	405.82	-9,471,330
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2,000,000	2022.11.23.	388.99	415.21	-52,457,819
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	342,000	2022.12.15.	388.07	417.39	-10,029,061
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	915,000	2023.02.14.	375.7	423.86	-44,070,181
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,200,000	2023.05.26.	419.82	434.99	-18,211,963
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	1,800,000	2022.12.16.	414.46	417.49	-5,460,618

EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	250,000	2022.12.16.	412.95	417.49	-1,135,919
				EUR összesen	-273,176,826
USD HATÁRIDŐS ÜGYLET	245,000	2021.11.09	340,75	388,17	-11,618,769
				USD összesen	-11,618,769
				Összesen	-284,795,595

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 gyengülése 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 ingatlanszektorban. 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 ingatlanalapoktól.

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 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, 2022. augusztus 31.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

