

OTP Ingatlanbefektetési Alap

2024.01.01-2024.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2024. augusztus 30.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt. (1138 Budapest, Váci út 193.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 99.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Kft. (West Point Business Center 1032 Budapest, Váci út 18. VIII. em.)
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft., (1132 Budapest, Váci út 20.)

II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2023.12.29	2024.06.28	Megoszlás
Átruházható értékpapírok	126,594,332	140,509,103	25.27%
Banki egyenlegek	354,102,994	353,930,739	63.66%
Ingatlanok	7,651,846	21,842,482	3.93%
Egyéb eszközök	64,463,938	102,151,537	18.37%
Összes eszköz	552,813,110	618,433,861	111.23%
Kötelezettségek	21,406,122	62,447,335	11.23%
Nettó eszközérték	531,406,988	555,986,526	100.00%

1. Eszközök összetétele 2023. december 29.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	531,406,988	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	21,406,122	4.03%
I/1.	Hitelállomány	4,176,939	0.79%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13,971,661	2.63%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	40,848	0.01%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	53,973	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	31,106	0.01%
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	826,822	0.16%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	13,018,912	2.45%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,257,522	0.61%
II.	ESZKÖZÖK:	552,813,110	104.03%
II/1.	Folyószámla, készpénz	2,644,402	0.50%
II/2.	Egyéb követelés	64,454,142	12.13%
II/3.	Lekötött bankbetétek	5,007,444	0.94%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	5,007,444	0.94%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	126,594,332	23.82%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	354,102,994	66.63%
II/5.1.	Ingatlanok	350,437,426	65.95%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,665,568	0.69%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	9,796	0.00%

2. Eszközök összetétele 2024. június 28.

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<i>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</i>	<i>555,986,526,364</i>	<i>100.00</i>
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	62,447,334,987	11.23
I/1.	Hitelállomány	-4,004,274,286	-0.72
I/2.	Egyéb kötelezettségek	62,631,751,700	11.26
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>716,524,593</i>	<i>0.13</i>
I/2.2.	<i>Letétkezelői díj miatt</i>	<i>55,136,683</i>	<i>0.01</i>
I/2.3.	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	<i>14,498,763</i>	<i>0.00</i>
I/2.4.	<i>közzétételi ktg. miatt</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>
I/2.5.	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	<i>159,907,870</i>	<i>0.03</i>
I/2.6.	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	<i>61,685,683,791</i>	<i>11.09</i>
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,819,857,573	0.69
II.	ESZKÖZÖK:	618,433,861,351	111.23
II/1.	Folyószámla, készpénz	1,809,774,004	0.33
II/2.	Egyéb követelés	101,529,145,993	18.26
II/3.	Lekötött bankbetétek	20,032,708,333	3.60
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	20,032,708,333	3.60
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	140,509,102,591	25.27
II/5.	Ingatlanok, berendezések	353,930,739,103	63.66
II/5.1.	Ingatlanok	353,930,739,103	63.66
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	622,391,327	0.11

2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	38,200,000	400.3277	397.5050	-107,827,153	2024.10.15
ELADÁSI	25,000,000	397.8591	395.8600	-49,978,432	2024.08.05
ELADÁSI	30,000,000	401.0621	396.8400	-126,662,662	2024.11.05
ELADÁSI	52,500,000	397.9321	410.2807	648,300,334	2024.08.07
ELADÁSI	53,000,000	397.2010	401.6978	238,332,336	2024.07.18
ELADÁSI	52,000,000	398.4786	391.5679	-359,354,776	2024.08.22
ELADÁSI	30,000,000	397.6765	390.1208	-226,671,766	2024.07.31
ELADÁSI	40,000,000	398.2238	396.3280	-75,830,668	2024.08.15
ELADÁSI	50,000,000	399.0616	398.8340	-11,377,690	2024.09.09
ELADÁSI	27,000,000	405.4000	397.5962	-210,703,237	2025.03.03
ELADÁSI	25,000,000	404.7655	401.2769	-87,215,943	2025.02.13
ELADÁSI	27,000,000	404.1718	403.4549	-19,358,135	2025.01.31
ELADÁSI	27,000,000	396.5771	390.8950	-153,416,803	2024.07.01
ELADÁSI	27,000,000	398.7082	395.6650	-82,167,012	2024.08.30
ELADÁSI	5,000,000	396.8342	397.1700	1,678,760	2024.07.08
ELADÁSI	63,000,000	396.9810	403.3000	398,095,519	2024.07.12
ELADÁSI	20,000,000	399.6606	393.9900	-113,411,868	2024.09.26
ELADÁSI	39,000,000	397.4938	392.9500	-177,206,982	2024.07.26
ELADÁSI	6,000,000	397.4938	393.0250	-26,812,613	2024.07.26
ELADÁSI	50,000,000	400.0471	396.4000	-182,356,107	2024.10.07
ELADÁSI	35,000,000	396.9077	391.3350	-195,042,773	2024.07.10
ELADÁSI	39,000,000	399.6958	388.3700	-441,704,934	2024.09.27
ELADÁSI	27,000,000	0.9996	396.6849	-2,909,147	2024.07.01
ELADÁSI	30,000,000	397.0910	398.1000	30,269,191	2024.07.15
ELADÁSI	21,700,000	398.0051	395.0800	-63,474,184	2024.08.09
ELADÁSI	17,000,000	396.8342	386.3200	-178,742,216	2024.07.08
ELADÁSI	32,000,000	396.7241	398.1050	44,189,180	2024.07.05
ELADÁSI	5,000,000	401.0621	400.4300	-3,160,444	2024.11.05
ELADÁSI	30,000,000	399.4494	403.5000	121,517,982	2024.09.20
USD					
ELADÁSI	1,000,000	372.0477	367.4700	-4,577,748	2024.09.20
ELADÁSI	2,500,000	372.5310	372.3800	-377,447	2024.10.21
Összesen:				-1,417,957,438	

2.2. Értékpapírok

II/4. Értékpapírok	Piaci érték eFt	Arány az összes eszközre vetítve (%)
a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	72,326,482	11.70%
más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%
a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%
egyéb átruházható értékpapírok	8,322,557	1.35%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	59,860,064	9.68%
Összesen	140,509,103	22.72%

2.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2024.06.30.

adatok ezer forintban

Funkcionális kategória	Elhelyezkedés	Forgalmi ár eFt	Portfólió %
Iroda	Budapest és környéke	226,264,402	63.93%
Iroda	Vidék	7,016,811	1.98%
Kereskedelmi összesen	Budapest és környéke	74,433,697	21.03%
Kereskedelmi összesen	Vidék	14,120,836	3.99%
Lakó összesen	Budapest és környéke	100	0.00%
Lakó összesen	Vidék	91,524	0.03%
Logisztika Összesen	Budapest és környéke	22,668,403	6.40%
Logisztika Összesen	Vidék	1,835,471	0.52%
Egyéb Összesen	Vidék	6,968	0.00%
Telek összesen	Budapest és környéke		0.00%
Részösszesen		346,438,212	97.88%
Építés alatt álló ingatlan		7,492,527	2.12%
Összesen		353,930,739	100.00%

b) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2024.06.30.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK				EGYÉB	ÖSSZESEN
	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA		
Féléves bérleti díj (eHUF)	5,783,933	2,940,889	-	921,152	298,071	677,987	-	259,326	-	10,881,358
Össz. Féléves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	4,418,804	629,736	-	576,966	297,954	16,750	-	235,949	-	6,176,159
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	225,637,225	72,249,872	100	21,953,433	6,960,761	13,344,958	155,200	7,300,590	21,200	347,623,339
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	226,264,402	74,433,697	100	22,668,403	7,016,811	14,120,836	91,524	1,835,471	6,968	346,438,212
Ingatlan-jövedelmezőség %	5.18	7.59	-	7.25	8.46	9.11		7.89		6.07
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	39,961	106,016		17,638	93,330	38,513		78,331		44,483
Fajlagos ingatlanértékek	972,921	1,301,516	5,263	208,908	1,015,899	400,659	1,253,753	224,413	633,455	772,104
Értéknövelő beruházások (eHUF)	1,433,107	607,085		38,308		245,098		3,445		2,327,043
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	0.30	2.18	-	3.08	0.81	3.98	-4.76	4.53	-21.27	1.05
Bérbeadottság %	73.17	94.76	-	70.12	100.00	100.00		97.08		78.22
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év										15.99 év

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2024.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2021.12.31	85,17%
	2022.12.31	95,49%
	2023.12.31	66,63%
	2024.06.30	63,66%
Bérlők száma		315
Vevők száma		11
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	422.26%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	15.99 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	97%

III. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

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
2012.12.28	17,825,038,455	362,818,047	2,013,849,290	30,807,563,549	1.728331
2013.12.31	20,896,189,924	3,920,150,973	848,999,504	38,539,386,040	1.844326
2014.12.31	33,314,491,604	13,470,712,862	1,052,411,182	64,023,184,351	1.921782
2015.12.31	39,919,974,493	13,605,666,360	7,000,183,471	79,214,970,529	1.984344
2016.12.31	74,583,383,565	42,825,882,819	8,162,473,747	152,833,992,862	2.049169
2017.12.31	100,899,783,929	38,464,499,233	12,495,200,964	213,714,158,011	2.118083
2018.12.29	184,245,729,768	95,692,485,780	11,780,022,970	401,798,958,311	2.180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2.240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2.252252
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2.318300
2022.12.31	158,963,546,665	35 193 222 118	49 629 202 693	395 600 473 614	2,488624
2023.12.29	190,137,803,929	71,495,616,486	39,459,862,703	531,406,987,564	2.794852**
<i>A sorozat:</i>	<i>179,034,391,185</i>	<i>60,392,203,742</i>	<i>39,459,862,703</i>	<i>500,259,637,098</i>	<i>2.794210</i>
<i>I sorozat:</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>0</i>	<i>31,147,350,466</i>	<i>2.805205</i>
2024.06.28	193,301,103,267	19,620,430,714	16,934,325,817	555,986,526,364	2.876272**
<i>A sorozat:</i>	<i>180,443,241,923</i>	<i>17,865,961,113</i>	<i>16,934,325,817</i>	<i>518,706,155,539</i>	<i>2.874622</i>
<i>I sorozat:</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>0</i>	<i>32,237,012,277</i>	<i>2.903343</i>
<i>B sorozat:</i>	<i>1,754,448,600</i>	<i>1,754,469,600</i>	<i>0</i>	<i>5,043,358,548</i>	<i>2.874612</i>

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

**Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap I sorozatának bevezetése, 2023.08.25-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2023.08.25-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A sorozatában és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

*** Az Alap B sorozatának bevezetése 2024.01.05-én került sor.

IV. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves/Féléves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.)	0,51%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2,93%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	7,33%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31):	
- ebből A sorozat	12,28%
- ebből I sorozat	3,83%
2024. üzleti félév (2023.12.31.-2024.06.28.) <i>nem évesített adat:</i>	
- ebből A sorozat	2,88%
- ebből I sorozat	3,50%
- ebből B sorozat (2024.01.08-2024.06.28)	2,41%

V. Származtatott ügyletek

Az Alap 2024.06.30-án nyitva lévő határidős ügyleteit a II.2.1-es pontban részleteztük.

VI. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Külső tényezők alakulása

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacra, mely tendencia a következő években javulni látszott. A 2023-ban mért 464 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 18 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A kínálati oldalon alig több, mint 100 ezer négyzetméter új budapesti irodaállomány jelent meg az év során, ami megközelítőleg harmada a 2022-es új állománynak.

Az üresedési ráta tovább folytatódott az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 13,5 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 11,3 százalékhoz képest.

A 2022-es energiaválságot követően 2023-ban normalizálódtak a gáz és áramárak, melyek korábban a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával, de a tavalyi élenkülő irodapiaci

kereslet (a lejárt bérleti szerződések megújításával együtt) a külső sokkhatásból való kilábalást mutatják. Ezt a hatást árnyalhatja a még folyamatban lévő iroda fejlesztések, amiknek a következő években várható a megjelenése a piacon, ami a kínálatot eltolhatja.

A megnövekedett üzemeltetési költségek a legtöbb ingatlantulajdonost az energiahatékony beruházások elindítására ösztönzik, annak érdekében, hogy versenyképes tudjon maradni az új, modern és alacsony energiafelhasználású ingatlanokkal szemben. A növekvő üresedések ellen a piaci szereplők gyakran irreális mértékű ösztönzőkkel (kiepítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.

A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 6,00 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,25%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2023-ban ugyan kis mértékben (7 százalékkal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 630 ezer négyzetméterrel bővült ezen részpiac, ami megközelíti a 2021-es év akkori rekord szintet. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 358 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely mintegy 7 százalékkal meghaladja az előző évi új állományt. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2023. év végén 8,6 százalékon állt, ami 4,8 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2023-ban, ami 1 százalékpontos növekedést jelent az előző év átlagos hozamszintjéhez viszonyítva. A régióban is növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 6,25%, Prága: 5,25%, Pozsony: 6,25%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát a fogyasztás hajtotta a korábban, mely az elmúlt években jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia és az azt követő magas inflációs időszak miatt. A tartós árszínvonal emelkedés csökkentette a lakossági fogyasztást 2023-ban, a hazai keresletben bizonyos szektorok jelentős mértékű visszaesést szenvedtek el (pl. gasztronómia) és megnőtt az elkölthető jövedelmen belül az élelmiszerre fordított kiadások nagysága. A vásárlói szokások is megváltoztak, továbbá erősödött az online kereskedelmi tér és az ún. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. Az infláció csökkenésével a reálbérek emelkedése a fogyasztást támogatja ezért a népszerű és jó kereskedelmi lokációval rendelkező kiskereskedelmi ingatlanok stabilak maradhatnak.

A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok emelkedtek 2023-ban: Budapesten 7,00 százalékos szintre nőtt, mely a régió fővárosai között a legmagasabb (Varsó: 6,55%, Prága: 5,50%, Pozsony: 5,75%).

Jövőbeni kilátások

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.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében 2024.06.30-ig nem állt be változás.

VII. 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.

VIII. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap rendelkezésére álló 250 millió euró összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A visszaváltási megbízás a befektetési alapok likviditási kockázatának leggyakoribb és tipikusan legfontosabb forrása. Ezenkívül további kockázatot jelent az alap likviditására a befektetők koncentrációja, a származékos termékek esetében a mögöttes eszköz értékében bekövetkező változásokhoz kapcsolódó fedezetkiegészítési felhívás (margin call), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó lekötött tőkeigény (karbantartás, felújítás stb.). Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amelyek lehetővé teszik számára, hogy értékelje az alap likviditási kockázatát.

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon rendelkező hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokkal, valamint betétlekötéssel is.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, azonban 2023-ban emelkedett a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

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. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2024.06.30-án: 97 %. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2024. augusztus 31.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Eszközök

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31. eFt	2024.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	349,482,562	357,924,432
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1,602	439
3	1. Szellemi termékek	1,602	439
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	342,435,520	350,838,920
5	1. Ingatlanok	274,048,201	273,965,329
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	67,229,626	70,702,413
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	5,226	12,152
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	1,049,627	5,956,595
10	6. Beruházásokra adott előlegek	105,787	203,791
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-2,947	-1,360
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	7,045,440	7,085,073
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	6,525,867	6,525,867
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	-3,269,949	-3,392,294
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3,789,522	3,951,500
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
18	B. Forgóeszközök	197,744,248	206,133,189
19	I. KÉSZLETEK	13,239,982	2,486,592
20	1. Ingatlankészletek	10,457,329	2,414,673
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	2,782,653	71,919
22	II. KÖVETELÉSEK	10,056,623	12,904,987
23	1. Követelések	10,920,180	13,723,798
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-863,557	-818,811
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	123,044,780	135,743,752
28	1. Értékpapírok	120,689,209	132,842,970
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	2,355,571	2,900,782
30	a) kamatokból, osztalékokból	1,935,992	2,714,138
31	b) egyéb	419,579	186,644
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	51,402,863	54,997,858
33	1. Pénzeszközök	51,402,863	54,997,858
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	595,860	1,069,196
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	595,860	1,069,196
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	10,953,539	-9,438
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	558,776,209	565,117,379

Budapest, 2024. augusztus 31.

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Források

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2023.12.31.	2024.06.30
		eFt	eFt
40	E. Saját tőke	531,997,372	552,280,664
41	I. INDULÓ TŐKE	190,305,901	193,184,956
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	563,351,421	583,095,350
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-373,045,520	-389,910,394
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	341,691,471	359,095,708
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	186,839,490	192,061,429
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	80,048,493	70,272,021
47	3. Előző év(ek) eredménye	7,674,004	74,803,488
48	4. Üzleti év eredménye	67,129,484	21,958,770
49	F. Céltartalékok	36,692	36,692
50	G. Kötelezettségek	22,786,651	7,642,861
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	7,567,380	0
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15,219,271	7,642,861
53	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
54	H. Passzív időbeli elhatárolások	3,955,494	5,157,162
55	FORRÁSOK ÖSSZESEN	558,776,209	565,117,379

Budapest, 2024. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

1	8	1	0	8	6	5	3	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A"
EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.01.01.- 2023.12.31. eFt	2024.01.01.- 2024.06.30. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	38,705,886	28,011,535
2	II. Egyéb bevételek	654,870	277,066
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	2,093,622	7,930,177
4	IV. Működési költségek	25,795,707	13,080,485
5	V. Egyéb ráfordítások	1,932,025	746,608
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	74,544,159	20,467,979
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	16,954,077	5,040,540
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	67,129,484	21,958,770

Budapest, 2024. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.