

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2024.01.01.-2024.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2024. augusztus 30.

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

Az Alap neve:	OTP PRIME 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
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-771
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-527/2018
Felügyeleti határozat kelte:	2018.11.20.
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	HU0000721477
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

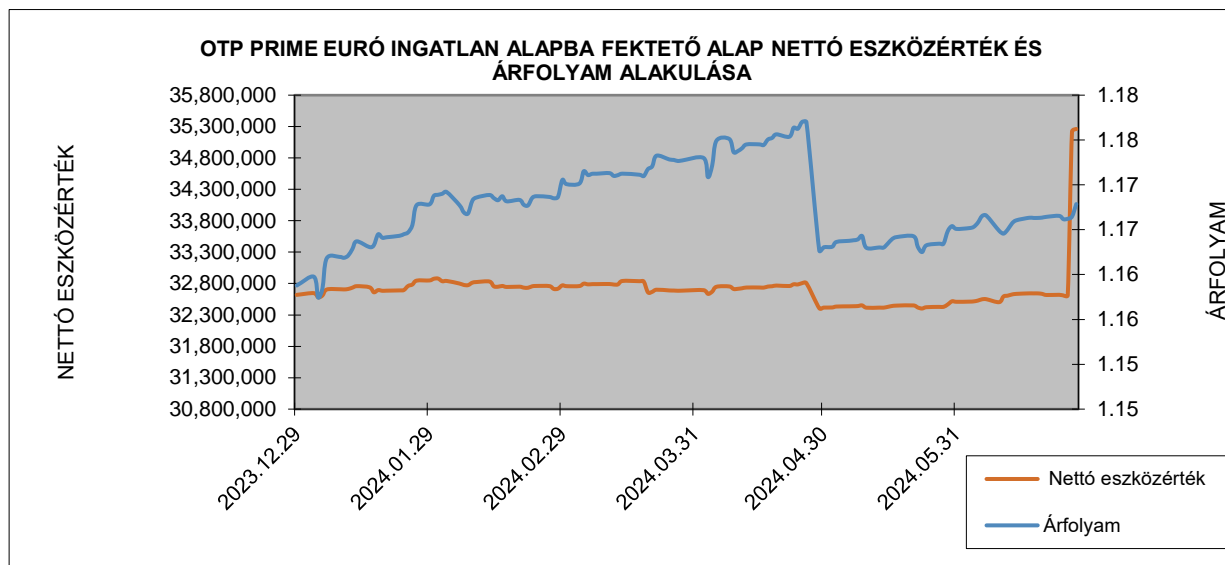
Megnevezés	2023.12.29	2024.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	31,197,820.65	34,404,391.56	97.57
Banki egyenlegek	1,273.99	4,674.21	0.01
Egyéb eszközök	3,013,623.61	940,639.16	2.67
Összes eszköz	34,212,718.25	35,349,704.93	100.25
Kötelezettségek	1,593,360.07	88,639.03	0.25
Nettó eszközérték	32,619,358.18	35,261,065.90	100.00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 21-én indult 918.610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918.610 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLT OTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			EUR/DB
2018.11.21	918,610	918,610	-	918,610.00	1
2018.12.28	2,435,252	2,470,387	-	2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,253,888	7,336,677	-	9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	26,839,692	17,993,552	171,304	29,182,450.09	1.087287
2021.12.31	27,843,066	11,986,987	11,747,915	38,900,552.51	1.109031
2022.12.31	27,334,734	2,380,624	2,174,332	31,100,579.81	1.137768
2023.12.29	28 149 731	1 068 801	253 804	32,619,358.18	1.158780
2024.06.28	30,192,960	2,438,929	405,700	35,261,065.90	1.167857

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2023.12.29	32,619,358	1.158780
2024.01.31	32,879,088	1.168895
2024.02.29	32,770,814	1.170536
2024.03.28	32,686,613	1.172719
2024.04.30	32,416,890	1.163042
2024.05.31	32,508,965	1.165088
2024.06.28	35,261,066	1.167857

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

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			35,261,065.90	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			88,639.03	0.25
I/1.	Hitelállomány			0.00	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			88,639.03	0.25
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			39,192.66	0.11
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			3,919.12	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			5,527.25	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			40,000.00	0.11
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			35,349,704.93	100.25
II/1.	Folyószámla, készpénz			4,674.21	0.01
II/2.	Egyéb követelés			940,639.16	2.67
II/2.1	Származtatott ügylet			188,113.32	0.53
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			752,525.84	2.13
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	34,404,391.56	97.57
II/4/1.	Állampapírok			3,412,075.36	9.68
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0.00	0.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			1,435,030.36	4.07
	D241030	HUF	132,970,000	328,299.69	0.93
	D241223	HUF	200,000,000	489,261.66	1.39
	D250625	HUF	260,000,000	617,469.01	1.75
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			1,977,045.00	5.61
	EUB 0 09/06/2024	EUR	1,000,000	992,925.00	2.82
	EUB 0 12/06/2024	EUR	1,000,000	984,120.00	2.79
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			1,283,643.00	3.64
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,283,643.00	3.64
	MFBEU2409/1	EUR	600,000	623,359.80	1.77
	Nova KBM 2026 3NC2	EUR	600,000	660,283.20	1.87
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			29,708,673.20	84.25
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			29,708,673.20	84.25
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	690,846	2,522.51	0.01
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	6,470,000,000	29,706,150.69	84.25
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 2018. évben indult)

Dátum	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2018.11.21	918,610.00	1.000000
2018.12.28	2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,664,346.93	1.044355
2020.12.31	29,182,450.09	1.087287
2021.12.31	30,878,823.50	1.109031
2022.12.31	31,100,579.81	1.137768
2023.12.29	32,619,358.18	1.158780
2024.06.28	35,261,065.90	1.167857

Időszak	Időszaki hozam
2018. év (2018.11.21-2018.12.28) <i>nem évesített hozam</i>	-0.39%
2019. év (2018.12.28-2019.12.31)	4.84%
2020. év (2019.12.31-2020.12.31)	4.11%
2021. év (2020.12.31-2021.12.31)	2.00%
2022. év (2021.12.31-2022.12.31)	2.59%
2023. év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2.03%
2024. év (2023.12.31-2023.06.28) <i>nem évesített hozam</i>	0.78%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2024.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,800,000	2024.09.04	400.0600	-11,263.2400	0.9938
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,500,000	2024.09.30	395.8660	44,670.2200	0.9916
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	400,000	2024.07.10	406.1300	-9,305.4000	0.9988
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,750,000	2024.08.08	387.7300	45,197.2800	0.9961
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,700,000	2024.10.25	394.9600	38,942.6700	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,600,000	2024.07.25	393.0300	29,035.8900	0.9974
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4,100,000	2024.07.31	399.3100	-16,893.6800	0.9969
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,400,000	2024.12.06	396.7900	32,838.5400	0.9856
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,500,000	2024.12.11	399.2625	27,611.0700	0.9852
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,600,000	2024.11.14	400.8300	3,996.6600	0.9875
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	500,000	2024.10.25	398.7300	2,456.6700	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	800,000	2024.10.25	398.3900	4,616.7900	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	150,000	2024.10.25	400.1300	207.2700	0.9894
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,000,000	2024.07.10	397.7000	-3,997.4200	0.9988
Összesen					188,113.3200	

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. Össességében 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.

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 gyakorló 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 3-as, közepesen 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 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	34,123,431	35,162,012
10	II. KÖVETELÉSEK	2,100,000	0
11	1. Követelések	2,100,000	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	31,108,607	34,919,823
16	1. Értékpapírok	24,945,768	28,862,035
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	6,162,839	6,057,788
18	a) kamatokból, osztalékokból	30,579	24,102
19	b) egyéb	6,132,260	6,033,686
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	914,824	242,189
21	1. Pénzeszközök	914,824	242,189
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	7,255	42
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	7,255	42
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-1,489,726	72,989
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	32,640,960	35,235,043

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 EUR	2024.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	32,587,333	35,143,864
29	I. INDULÓ TŐKE	28,149,731	30,182,960
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	42,497,086	44,936,015
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-14,347,355	-14,753,055
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	4,437,602	4,960,904
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1,401,192	1,738,125
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	4,673,113	6,130,777
35	3. Előző év(ek) eredménye	2,054,707	-1,636,702
36	4. Tárgyévi eredmény	-3,691,410	-1,271,296
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	47,835	85,399
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47,835	85,399
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	5,792	5,780
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	32,640,960	35,235,043

Budapest, 2024. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"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	1,661,166	305,634
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5,185,842	1,524,179
3	III. Egyéb bevételek	29,319	47,410
4	IV. Működési költségek	194,539	99,460
5	V. Egyéb ráfordítások	1,514	701
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-3,691,410	-1,271,296

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.