

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

2018.01.01.-2018.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2018. augusztus 15.

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

Az Alap neve:	OTP Euro 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	HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-766/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.14.
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

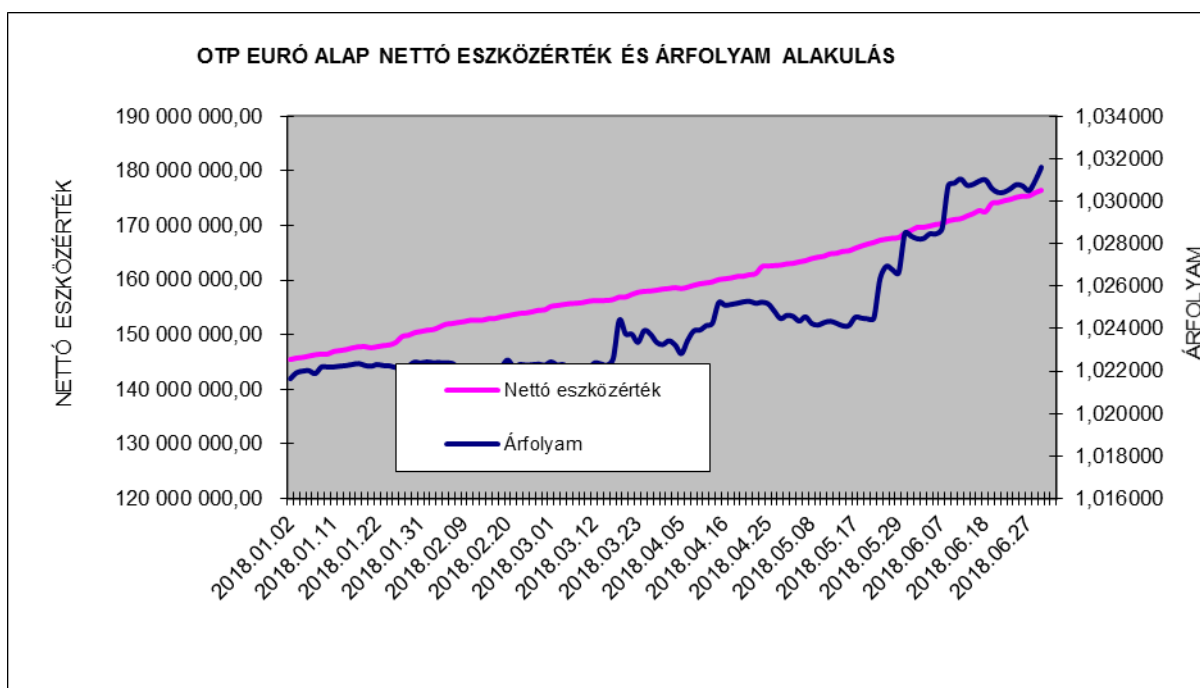
	2017.12.29	2018.06.29.
Átruházható értékpapírok	141 747 675,50	167.678.216,31
Banki egyenlegek	3 641 482,11	2.733.516,05
Egyéb eszközök	- 192 523,02	6.343.043,13
Összes eszköz	145 196 634,59	176.754.775,49
Kötelezettségek	194 202,56	235.566,26
Nettó eszközérték	145 002 432,03	176.519.209,23

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 DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2016.11.14	32 119 067	32 119 067	-	32 119 067	1
2016.12.31	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247	1,000782
2017.12.31	141 971 113	760 52 711	4 430 720	145 002 432	1,021352
2018.06.29	171.108.068	34.609.623	5.901.809	176.519.209,23	1.031624

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2018.01.02	145,396,153	1.021641
2018.02.01	150,782,562	1.022438
2018.03.01	155,172,659	1.022437
2018.04.03	158,464,813	1.023430
2018.05.02	162,997,609	1.024638
2018.06.01	169,717,447	1.028249
2018.06.29	176,519,209	1.031624

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2017.06.29) eszközérték számítását 2017.06.28-án készítettük, 2017.06.27-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

		ÖSSZEG/ÉRTÉK EUR	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	20,146,280.81	11.41%
I/1.	Hitelállomány	-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	20,146,280.81	11.41%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	202,458.75	0.11%
I/2.2.	Bankköltség	0.00	0.00%
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj	20,245.92	0.01%
I/2.4.	Felügyeleti díj	10,122.89	0.01%
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj	2,105.49	0.00%
I/2.6.	Különadó	633.21	0.00%
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek	19,910,714.55	11.28%
I/3.	Céltartalékok	-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	-	-
II.	KÖVETELÉSEK	196,665,490.04	111.41%
II/1.	Folyószámla, készpénz	3,676,620.54	2.08%
II/2.	Egyéb követelés	25,310,653.19	14.34%
II/2/1.	Származtatott ügylet	6,343,043.13	3.59%
II/2/2.	Egyéb követelés	18,967,610.06	10.75%
II/3	Lekötött betétek	-	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	-	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	-	-
II/4	Értékpapírok	167,678,216.31	94.99%
II/4/1.	Állampapírok	-	-
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény	-	-
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			-	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			-	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/3.	Részvények			-	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			-	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			-	-
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			167,678,216.31	94.99%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			167,678,216.31	94.99%
	OTP INGATLANALAP	HUF		167,678,216.31	94.99%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évről (az alap 2016. évben indult)

	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2016.11.14.	32.119.067	1,0000000
2016.12.30.	69.663.247	1,0007820
2017.12.29.	145.002.432	1,0213520
2018.06.29.	176.519.209	1,0316240

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év indulástól (2016.11.14-2016.12.30.) <i>nem évesített hozam</i>	0.08%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	2.06%
2018. félév (2017.12.29-2018.06.29.) <i>nem évesített hozam</i>	1.01%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci ár	Piaci érték EUR 2018.06.29
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,964,000	2018.06.29	314.03	0.99998714	79,365.46

EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	8,000,000	2018.06.29	313.99	0.99998714	324,258.73
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	8,524,000	2018.06.29	314.03	0.99998714	344,455.79
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	1,442,000	2018.07.13	312.18	0.99980709	66,682.93
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	7,924,000	2018.07.20	312.18	0.99971707	367,146.09
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	2,033,000	2018.08.27	312.13	0.99908361	95,795.86
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	1,226,000	2018.09.20	310.91	0.99863816	62,887.60
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	3,888,704	2018.09.28	313.77	0.99850855	165,991.01
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	4,861,000	2018.09.28	313.47	0.99850855	211,950.10
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	7,713,000	2018.09.28	313.69	0.99850855	331,118.26
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	5,510,000	2018.08.08	314.8	0.99937374	213,077.00
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	65,000,000	2018.07.09	314.3	0.99985853	2,581,389.26
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	9,702,000	2018.07.10	314.9	0.99984567	367,638.70
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	2,000,000	2018.07.11	314.95	0.99983281	75,506.32
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	9,008,000	2018.08.14	314.95	0.99928211	345,045.55
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	5,646,000	2018.08.22	317.25	0.99915995	177,275.54
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	6,623,000	2018.09.28	319.83	0.99850855	160,061.21
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	4,641,000	2018.07.12	319.565	0.99981995	109,823.03
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	2,971,000	2018.07.18	322.55	0.99974279	43,434.19
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	1,540,000	2018.07.20	323.18	0.99971707	19,588.77
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	10,558,240	2018.07.23	324.58	0.99961810	90,177.32
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	2,861,000	2018.07.26	324.62	0.99957228	24,217.14
EUR HATÁRIDÓS ÜGYLET	L	18,488,000	2018.07.30	325.885	0.99951119	86,157.27
Összesen						6,343,043.13

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2018-as év első hat hónapja során egy új, intézményi befektetők részére létrehozott alappal bővítette termékpalettáját.

Az Alapkezelő működésében a félév során egyéb lényeges változás nem történt.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkori csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az amerikai S&P 500 index a januári csúcán több mint 7 %-ot emelkedett az előző év vége óta, a német DAX részvényindex pedig több mint 5 %-ot. Ezzel párhuzamosan a meghatározó országok kötvényhozamai is tovább emelkedtek, aminek a hatására az ingatlanpiaci részvények nem tudták kivenni a részvényt a részvénytől. A dollár gyengülésének hatására egyedül a fejlődő piaci ingatlanrészvények tudtak emelkedni, míg az európai és amerikai ingatlanpiac csökkent.

Január végén azonban élesen változott a hangulat, és a főbb részvényindexek több mint 10 %-ot estek február közepéig. Hasonló mértékben csökkentek az ingatlanpiaci részvények is, annak ellenére, hogy korábban alulteljesítők voltak. A februári stabilizálódás után hosszas oldalazásba váltottak az indexek, míg a dollár elkezdett erősödni a főbb kereskedelmi partnerek devizáival szemben. A dollár erősödésével párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek, különösen a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok. Ennek nyomán a fejlődő piaci részvénytőzsdék is alulteljesítették a fejlett piaci társaikat.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED tavaly decemberi kamatemelése után idén márciusban és júniusban is a várakozásoknak megfelelően újabb 25-bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, így az az első félév végén már 2.00%-on állt. A 2018-as évre még további két 25 bázispontos kamatemelést áraznak a piacok, szeptemberben és decemberben. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú távú kötvényhozamok jelentős mértékben emelkedtek a félév során, míg az európai hozamok a kezdeti emelkedés után az év eleji szintek alatt zárták a júniust.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0.03%-on állt. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult. Mindeközben a hazai kötvényhozamok is feljebb kúsztak, a 3 hónapos bankközi kamatláb az év eleji szintről 0.30% környékére, míg a 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 3.50% fölé emelkedett. Az MNB azonban nem változtatott a kommunikációján, továbbra is kitart a laza monetáris politika és az alapkamat változatlansága mellett.

A globális gazdasági növekedés várhatóan kedvezően alakul az idén, több nemzetközi szervezet is felfelé módosította előrejelzését. Különösen az Egyesült Államok növekedésének mértéke látványos a többi fejlett országhoz képest. Ennek legfőbb oka a tavaly bejelentett adócsökkentésekben keresendő, melynek hatására látványosan megnőtt a belső fogyasztás mértéke. A bejelentett fiskális lazítás azonban túlfűtött gazdaságot eredményezhet középtávon, mely a vártnál több/nagyobb kamatemelésre kényszerítheti a központi bank szerepét betöltő FED-et.

Jövőbeni kilátások

Az idei évre továbbra is robusztus növekedés várható a magyar gazdaságban, a háztartások jövedelme tovább nőhet, ami a fogyasztásra is pozitív hatással lesz. A fundamentumok javulása az ingatlanpiac minden szegmensére jótékonyan hat. Nő a bérlemények iránti kereslet, a piaci kockázat és bizonytalanság csökkenhet, valamint a befektetők kereslete is növekszik a szektor iránt.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap mögöttes befektetését képező OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál, ennek megfelelően a portfólióját többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, így az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ.

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap iránt magas a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzpiaci eszközöknél lényegesen magasabb hozamot tudott elérni. A gyakorlatilag nulla, vagy akár negatív euróban számolt hozamokat elérő termékekkel szemben a félév során elért 1.01%-os teljesítmény kiemelkedő.

Az Alap a jövőben is arra törekszik, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számolt hozamát minél jobban megközelítse euróban.

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2018.01.01-2018.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	259.174
Teljes összegből a rögzített javadalom	192.487
Teljes összegből a változó javadalom	66.687
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	92.938
Létszám	50 fő

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.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

Budapest, 2018. augusztus 15.

Dr. Barna Zsolt
Vezérigazgató

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-766/2016

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Céggjegyzék száma

**MÉRLEG Eszközök
(aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31 EUR	2018.06.30 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	147 171 861	171 400 910
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	142 272 740	166 982 733
16.	1. Értékpapírok	138 102 776	169 852 887
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	4 169 964	-2 870 154
18.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19.	b) egyéb	4 169 964	-2 870 154
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	4 899 121	4 418 177
21.	1. Pénzeszközök	4 899 095	4 418 266
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	26	-89
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-192 523	6 273 444
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	146 979 338	177 674 354

Budapest, 2018. augusztus 15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statistikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-766/2016

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31 EUR	2018.06.30 EUR
26.	E. Saját tőke	145 869 629	176 563 716
27.	I. Indulótőke	142 316 273	171 168 612
28.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	146 776 803	181 440 761
29.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-4 460 530	-10 272 149
30.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	3 553 356	5 395 104
31.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	513 875	1 236 633
32.	2. Értékelési különbség tartaléka	3 977 467	3 403 201
33.	3. Előző év(ek) eredménye	-3 401	-937 986
34.	4. Üzleti év eredménye	-934 585	1 693 256
35.	F. Céltartalékok	0	0
36.	G. Kötelezettségek	1 096 122	1 097 798
37.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
38.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 096 122	1 097 798
39.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	13 587	12 840
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	146 979 338	177 674 354

Budapest, 2018. augusztus 15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-766/2016

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01- 2018.06.30.
		EUR	EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	3 254 947	3 310 654
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 549 222	1 172 682
3.	III. Egyéb bevételek	22 653	12 682
4.	IV. Működési költségek	661 447	456 281
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 516	1 117
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	-934 585	1 693 256

Budapest, 2018. augusztus 15.

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.