

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2017.

FÉLÉVES JELENTÉS

2017. augusztus 10.

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.)

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.

	2017.06.30.
Átruházható értékpapírok	0
Banki egyenlegek	13.627.440
Egyéb eszközök	43.213.610
Összes eszköz	56.841.050
Kötelezettségek	12.638.883
Nettó eszközérték	44.202.167

1. Eszközök összetétele 2017. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	12 705 797	28,74
		-
I/1. Hitelállomány	11 392 200	25,77
I/2. Egyéb kötelezettségek	1 243 104	2,81
alapkezelői díj	61 210	0,14
letétkezelői, értékelői díj	9 692	0,02
ingatlanszakértői díj	1 135	0,00
költségeként elsz. egyéb tétel	3 909	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1 167 158	2,64
különadó	4 975	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	-	-
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	-	-
előleg kötelezettség	-	-
bérlői óvadék	24 168	0,05
szállítókkal szembeni köt.	8 271	0,02
költségvetéssel szembeni köt.	1 128 437	2,55

egyéb	1 307	0,00
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	3 579	0,01
bérleti díj elhat	3 579	0,01
üzemeltetési költség	-	-
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	66 914	0,15
II. ESZKÖZÖK:	56 907 964	128,74
II/1. Folyószámla, készpénz	1 818 960	4,12
II/2. Egyéb követelés	11 808 480	26,71
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	10 020	0,02
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	-	-
bérlőkkel szembeni követelés	404 415	0,91
előleg követelés	-	-
költségvetéssel szembeni köv.	11 394 045	25,78
egyéb követelések	-	-
II/3. Lekötött bankbetétek	-	-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	-	-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-
II/5. Ingatlanok, berendezések	43 280 524	97,91
II/5/1. Ingatlanok	43 280 524	97,91
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés	-	-
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	-	-
ÁB elhatárolás	-	-
Helyi adó	-	-

1.1. Határidős ügyletek

I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK					
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	6 250 000	309,95	310,57	3 896	2017.07.10
ELADÁSI	8 000 000	310,11	309,28	- 6 650	2017.08.15
ELADÁSI	56 000 000	310,01	309,51	- 28 133	2017.07.24
ELADÁSI	2 855 000	310,19	309,35	- 2 386	2017.09.06
ELADÁSI	1 836 000	310,29	313,19	5 318	2017.10.02
ELADÁSI	100 000	310,24	310,93	69	2017.09.18
ELADÁSI	65 070 000	310,17	309,57	- 39 028	2017.08.28
				66 914	

1.2. Értékpapírok

	Piaci érték E Ft
II/4. Értékpapírok	0
Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0
Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0

1.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2017.06.30.

adatok forintban

Funkciója	Cím	Forgalmi ár Ft	Portfólió %
II/5/1. Ingatlanok		43.280.524.295	97,91
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	43.280.524.295	97,91

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2017.06.30.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	422 480	422 480
Féléves bérleti díjből DEVIZA alapú (eHUF)	422 480	422 480
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	-	-
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	43 280 524	43 280 524
Ingtalan-jövedelmezőség %	4,55	4,55
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	6 495	6 495
Fajlagos ingatlanértékek	836 872	836 872
Értéknövelő beruházások (eHUF)	962	962
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-	-
Bérbeadottság %	100,00	100,00

c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2017.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingtalanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2017.06.30.	97,91%
Bérlők száma		8
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	324%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	8,13év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	25,77%

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

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2017.06.30	44.020.774.419	44.079.759.332	40.244.343	44.202.166.504	1,004121

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

IV. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Féléves hozam
2017. üzleti félév (2017.01.17-2017.06.30.)	0,41%

V. Származtatott ügyletek

2017. I félévben az Alapnak határidős ügyletei voltak, a nyitott ügyleteket 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

2017 első félévében folytatódott az élénkülés a hazai ingatlanpiacon. Minden szegmensben tapasztalható volt kereslet élénkülése, valamint a befektetői aktivitás növekedése. Az optimizmus a szektorral kapcsolatban továbbra is magas, azonban a felelőtlen, nagy tőkeáttétel felhasználásával indított fejlesztések ideje (még) nem kezdődött el. A beruházások tervezése és kivitelezése során nagy gondot jelent a megfelelő minőségű munkaerő hiánya.

A hazai irodapiacra továbbra is jellemző az alacsony beruházási aktivitás melletti magas kereslet. A fővárosi és környező területeken mért üresedési ráta mértéke tovább csökkent, és a valaha mért legalacsonyabb szinten, 8.6%-on zárta a félévet. A hozamok továbbra is csökkenő tendenciát mutatnak, tavaly év végéhez képest 25-50 bázisponttal csökkentek. Az így kialakult 6-7% közötti hozamok még mindig jelentős hozamelőnyt biztosítanak az ingatlanszektorban a többi fix hozamú befektetéshez képest.

A logisztikai ingatlanok piaca nagyon erős hat hónapot produkált idén, melynek köszönhetően a kihasználtsági ráta rekord alacsonyra esett. A fővárosi agglomerációban található logisztikai ingatlanok tekintetében a mutató 5.5%-os mértéket ért el. A bérleti díjak érdemi emelkedését lehetett tapasztalni a félév során, ami a kiadható területek szűkössége és az új átadások előre lekötött volta miatt következett be. A hozamokat tekintve nem történt érdemi változás az előző év végéhez képest, továbbra is 8-9%-os hozam mellett történnek a tranzakciók.

A kiskereskedelmi forgalmi tovább javultak köszönhetően az erős gazdasági növekedésnek és a lakosság javuló jövedelmi helyzetének. A főbb bevásárló utcákban és plázákban a kereslet tovább nőtt, ezzel együtt a bérleti díjak is 20% körüli mértékben emelkedtek tavaly év végéhez képest. Ennek nyomán több új fejlesztés is indult a plázastop ellenére, pl. egy új IKEA Soroksáron illetve az Etele City Center, mely 2019-ben kerül majd átadásra. A kiskereskedelmi ingatlanok hozama 6-7.5% körül volt a félév végén

elhelyezkedéstől függően. A limitált új kínálat következtében a befektetők érdeklődése továbbra is magas maradhat a szegmens iránt.

Összességében továbbra is az látható, hogy a hazai ingatlanpiac kezd egyértelműen kilábalni a 2013-ban elért mélypontról és mostani fellendülés tartósnak bizonyulhat. A várhatóan szintén tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a vállalati hitelezés (központi kormányzatok által is ösztönzött) aktivitásának növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban továbbra is igen kedvező elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési alternatívának kínálják a hazai ingatlanpiacot. A kisbefektetők számára jellemzően az ingatlanalapok biztosíthatnak részesedést ennek a szegmensnek a teljesítményéből, mely alapok továbbra is nagyon kedvező hozam/kockázat aránnyal képesek működni.

Jövőbeni kilátások

Az idei év hátralévő részére 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.

A hazai kamatkörnyezet középtávon várhatóan a jelenlegi alacsony szinteken maradhat, a jegybank az előrejelzések alapján 2019-ig nem fog emelni a 0.90%-on lévő irányadó rátán. Az MNB legutóbbi kommunikációja szerint továbbra is keresi a nem konvencionális ösztönzők alkalmazásának lehetőségét, amivel a pénzügyi kondíciók további lazítását próbálják majd elérni. A bérek reálértékének emelkedése növelte a háztartások megtakarításait és ezeket a megtakarítók jószerevel a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzpiaci alapokból tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek újbóli befektetése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történt.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai prémium szegmensre fókuszál, jelenleg mintegy 43 milliárd forint értékű saját ingatlannal rendelkezik. A portfóliót alkotó prémium kategóriás irodaházak Budapesten helyezkednek el, bérbeadottsági szintjük csaknem 100%-os. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő hosszú távú bérleti szerződéseket kötött.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2017-es év első hat hónapja során több új alappal is bővítette termékpalettáját. 2017. januárban indult el az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forgalmazása, mely egy prémium kategóriás budapesti ingatlanokba fektető alap. Emellett az Alapkezelő két nyilvános zártvégű alapot is indított, melyekkel részleges tőkevédelem mellett a nemzetközi ingatlanpiacok teljesítményéből lehet részesedni.

Az Alapkezelő felügyeletét a négytagú felügyelőbizottság látja el.

Az Alapkezelő ügyvezetését 2017. március 23. napjától héttagú igazgatóság látja el.

Az Alapkezelő munkaszervezetének vezetését, az üzleti tevékenység irányítását 2016.06.08-tól Dr. Barna Zsolt Vezérigazgató látja el.

2017.06.19-étől az Alapkezelő új székhelyre költözött, melynek címe: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2017.01.01-2017.06.30. között időszakra kifizetett javadalmazás összeg	183.580
Teljes összegből a rögzített javadalom	154.755
Teljes összegből a változó javadalom	28.825
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	58.678
Létszám	42 fő

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 adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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. 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. Mindezeket túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormány rendeletben és az Ingatlanalap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását napi szinten ellenőrzi. 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 2017.06.30-án: 25.77%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2017. augusztus 10.

Dr Barna Zsolt
Vezérigazgató

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

1 8 8 7 1 9 2 6 6 4 9 9 9 1 5 0 1

Statisztikai számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-III/40/2017.

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

Cégjegyzék száma

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése		2017.01.04- 2017.06.30. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele		1 148 628
2	II. Egyéb bevételek		113 810
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke		0
4	IV. Működési költségek		468 013
5	V. Egyéb ráfordítások		21 835
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei		690 666
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai		192 456
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok		0
9	IX. Tárgyévi eredmény		1 270 800

Budapest, 2017. augusztus 10.

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.