

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

2017.01.01. - 2017.06.30.

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2017.08.10.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	03-09-109816
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
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 előállítására:	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
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyonkimutatás

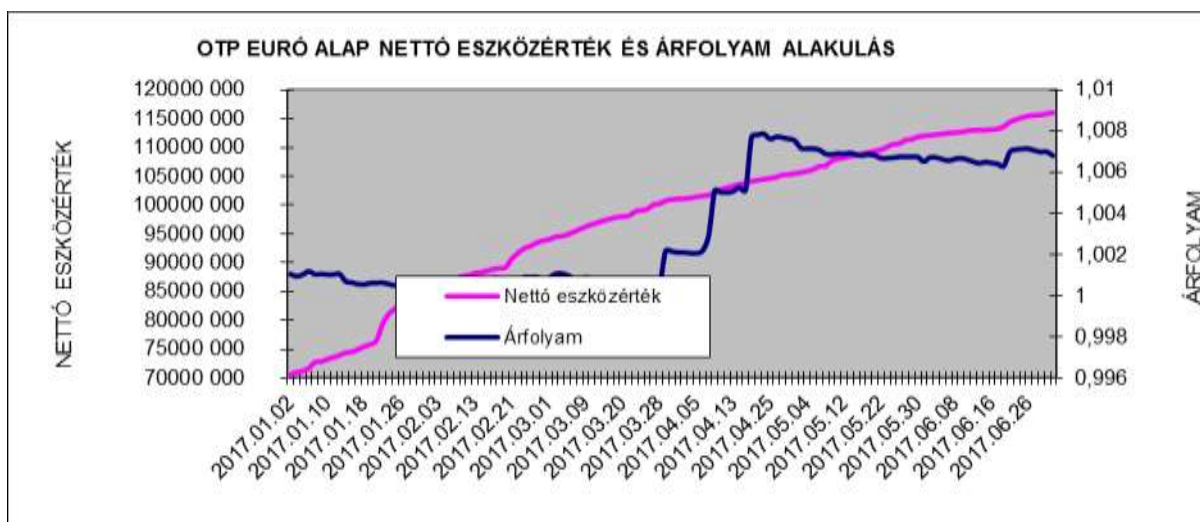
	2017.06.30. EUR
Átruházható értékpapírok	109.841.693,08
Banki egyenlegek	7.324.355,34
Egyéb eszközök	-487.199,73
<b>Összes eszköz</b>	<b>116.678.848,69</b>
Kötelezettségek	709.441,40
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>115.969.407,29</b>

## 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
2017.06.30	<b>115.187.052</b>	45.166.876	529.475	<b>115.969.407,29</b>	<b>1.006792</b>

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



DÁTUM (T+1)*	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	ÁRFOLYAM EUR
2016.12.30	69 663 247	1,000782
2017.02.01	85 405 461	1,000641
2017.03.01	93 997 089	1,000882
2017.04.03	101 075 418	1,002105
2017.05.02	105 435 587	1,007512
2017.06.01	112 023 498	1,006699
2017.06.30	115 969 407	1,006792

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2017. 06.30) eszközérték számítást 2017.06.29-én készítettük, 2017.06.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

## V. A befektetési alap összetétele

			ÖSSZEG/ÉRTÉK EUR	%	
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>1 196 640,89</b>	<b>1,03%</b>	
I/1.	Hitelállomány		-	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		1 196 640,89	1,03%	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		133 671,25	0,12%	
I/2.2.	Bank költség		0,00	0,00%	
I/2.3.	Letétkezelői, értékelői díj		9 123,21	0,01%	
I/2.4.	Felügyeleti díj		6 683,61	0,01%	
I/2.5.	Könyvvizsgálói díj		4 551,00	0,00%	
I/2.6.	Különadó		501,82	0,00%	
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek		1 042 110,00	0,90%	
I/3.	Céltartalékok		-	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		-	-	
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>		<b>117 166 048,00</b>	<b>101,03%</b>	
II/1.	Folyószámla, készpénz		7 324 355,00	6,32%	
II/2.	Egyéb követelés		-	-	
II/3.	Lekötött betétek		-	-	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		-	-	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		-	-	
II/4.	Értékpapírok	Deviza nem	Névérték	109 841 693,00	94,72%
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.	<b>Jelzáloglevelek</b>			-	-
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/5.	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>109 841 693,00</b>	<b>94,72%</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			109 841 693,00	94,72%
	OTP INGATLANALAP	HUF		109 841 693,00	94,72%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			-	-

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

	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
<b>2016.11.14.</b>	32.119.067	1,0000000
<b>2016.12.30.</b>	69.663.247	1,0007820
<b>2017.06.30.</b>	115.969.407	1,0067920

Időszak	Időszaki hozam
2016. (2016.11.14-2016.12.30.)	0.08%
2017. (2016.12.30-2017.06.30.)	0.60%

## VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték EUR 2017.06.30
USD HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	4 286 000	2017.07.20	313.08	-42 744,90
USD HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3 427 000	2017.09.21	313.88	-40 163,25
USD HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	8 000 000	2017.09.25	314.38	-106 236,37
USD HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	57 000 000	2017.08.03	312.1	-375 708,69
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2 200 000	2017.09.05	312.88	-19 155,14
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1 850 000	2017.09.11	312.62	-14 407,11
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1 600 000	2017.10.16	311.18	-4 276,07
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	5 377 822	2018.02.22	311.66	-14 201,51

EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	6 623 000	2017.09.29	308.46	38 922,86
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	6 790 000	2017.09.06	308.24	42 634,88
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1 720 000	2017.09.06	308.28	10 577,99
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2 700 000	2017.09.11	309.13	9 379,98
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	6 324 000	2017.10.12	309.05	26 226,21
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2 000 000	2017.07.24	309.71	1 951,39
<b>Összesen</b>					<b>-487 199,73</b>

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

### **1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2017-es év első hat hónapja során több új alappal is bővítette termékpalalettáját. 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.

### **2. 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 ingatlanszektornak 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 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.

A hazai kamatkörnyezet középtávon várhatóan továbbra is alacsony szinteken maradhat, a jegybank várhatóan 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 jószerével a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzpiaci alapokból továbbra is tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek visszaforgatása jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történt.

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, ennek megfelelően 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 pénzügyi eszközöknél lényegesen magasabb hozamot tudott elérni. A gyakorlatilag nulla, vagy akár negatív euróban számolt hozamokat elérő termékekkel szemben a félév során elért 0.60%-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**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg (e Ft)</b>
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 gyakorló javadalmazása	58.678
Létszám	42 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, 2017. augusztus 10.

---

**Dr. Barna Zsolt**  
**Vezérigazgató**

---

**Dr. Tóth Nándor**  
**Vezérigazgató helyettes**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás





