

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2015.

FÉLÉVES JELENTÉS

2015. augusztus 14.

Tartalom

I.	Általános adatok.....	3
II.	Az Alap vagyongimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján.....	3
	1) Eszközök összetétele 2014. december 31.	3
	2) Eszközök összetétele 2015. június 30.....	4
III.	Ingatlan adatok	4
	1) Ingatlanok egyedi jellemzői 2015.06.30.....	4
	2) Telkek egyedi jellemzői 2015.06.30.....	6
	3) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2015.06.30.....	6
	4) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2015.06.30.....	7
IV.	Mérleg szerinti eszközök tárgydíszaki alakulása	7
V.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása.....	7
VI.	Az Alap hozamának alakulása.....	8
VII.	Származtatott ügyletek	8
VIII.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	8
	1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	8
	2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	10
IX.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	10
X.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak	10
	1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak	10
	2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások	10
	3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek	10
XI.	Tőkeáttétel.....	11
	Melléklet: mérleg, eredménykimutatás	11

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozattal 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: 1211-5. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya.u. 4-6.)
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 31.) SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
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 éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a féléves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg a félév utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben (T+1) csak a tárgy félév utolsó munkanapját megelőző munkanapig (T nap = számítás napja) felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők, illetve a T-1 napi bankszámla egyenlegek.

1) Eszközök összetétele 2014. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	20.337.115	31,77
I/1. Hitelállomány	19.306.693	30,16
I/2. Egyéb kötelezettségek	919.830	1,44
alapkezelői díj	98.928	0,15
letétkezelői díj	6.627	0,01
ingatlanszakértői díj	6.545	0,01
kölségként elsz. egyéb tétel	5.300	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	802.430	1,26
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	110.592	0,17
II. ESZKÖZÖK:	84.360.299	131,77
II/1. Folyószámla, készpénz	753.608	1,18
II/2. Egyéb követelés	373.992	0,58
II/3. Lekötött bankbetétek	30.778.942	48,08
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	30.778.942	48,08
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-
II/5. Ingatlanok, beruházások	52.423.447	81,88
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	30.310	0,05
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	64.023.184	100,00

2) Eszközök összetétele 2015. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	19.693.947	27,89
I/1. Hitelállomány	18.877.337	26,74
I/2. Egyéb kötelezettségek	638.899	0,90
alapkezelői díj	105.608	0,15
letétkezelői díj	7.254	0,01
ingatlanszakértői díj	3.496	0,00
költségként elsz. egyéb tétel	13.982	0,02
egyéb-nem költség alapú köt.	508.559	0,72
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	114.923	0,16
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	62.788	0,09
II. ESZKÖZÖK:	90.302.572	127,89
II/1. Folyószámla, készpénz	539.311	0,76
II/2. Egyéb követelés	255.601	0,36
II/3. Lekötött bankbetétek	31.994.976	45,31
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	31.994.976	45,31
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	1.775.011	2,51
II/5. Ingatlanok, berendezések	55.695.802	78,88
II/5/1. Ingatlanok	54.273.902	76,87
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	1.421.900	2,01
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	41.871	0,07
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	70.608.625	100

Értékpapírok részletezése:

II/4. Értékpapírok:			1.775.011	2.51
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
Befektetési jegy:				
iShares U.S. Real Estate ETF	40.000	USD	820.413	1,16
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:				
FJ15NF01	720.000.000	HUF	775.144	1,10
FJ15NF03	135.000.000	HUF	179.454	0,25

III. Ingatlan adatok

1) Ingatlanok egyedi jellemzői 2015.06.30.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható terület	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések						55.695.802	78,88
II/5/1. Ingatlanok						54.273.902	76,87
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	727	1936	5-10	329.700	0,47
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2230	1880	5-10	505.300	0,72
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	1225	1953	1	331.800	0,47
IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	1955	1992	5-10	580.000	0,82
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16438	1988	5-10	4.282.900	6,07
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10670	1915	5-10	4.057.281	5,75
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	7894	1993	5-10	1.805.700	2,56
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	3187	1994	5-10	871.864	1,23
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36380	2003	5-10	12.252.803	17,35
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2654	1993	5-10	786.000	1,11
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1424	1991	5-10	559.000	0,79

IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1626	1991	5-10	569.000	0,81
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1481	1977	5-10	275.000	0,39
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	3362	1975	5-10	1.031.000	1,46
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	1908	5-10	3.241.000	4,59
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	554	1965	5-10	176.300	0,25
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	1969	5-10	186.000	0,26
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	1974	1	161.900	0,23
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	523	1966	1	155.000	0,22
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	1962	1	206.800	0,29
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	3346	1936	5-10	324.900	0,46
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	416	1988	5-10	84.000	0,12
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4711	2009	5-10	2.249.400	3,19
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4100	1992	5-10	1.422.200	2,01
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					36.444.848	51,62
							-
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	3540	2002	5-10	792.200	1,12
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	3600	2005	1	383.700	0,54
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	807	2004	5-10	135.200	0,19
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	6726	2007	5-10	1.370.600	1,94
KERESKEDELEM	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4683	1992	5-10	1.484.694	2,10
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					4.166.394	5,90
							-
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	540	1993	5-10	89.600	0,13
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	831	1996	5-10	155.200	0,22
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	352	1982	5-10	86.100	0,12
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	323	1993	5-10	74.800	0,11
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	298	1978	5-10	82.000	0,12
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	391	1972	5-10	61.000	0,09
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6634	2007	5-10	1.410.551	2,00
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	3080	2008	5-10	1.077.375	1,53
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	2124	1990	5-10	320.000	0,45
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	VIDÉK					3.356.626	4,75
							-
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	617	1995	5-10	268.500	0,38
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	49	1968	1.00	3.000	0,00
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					271.500	0,38
							-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7755	2005	5-10	1.535.800	2,18
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	6906	1938	5-10	786.000	1,11
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	24000	1953	1	1.123.700	1,59
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	11000	1989	5-10	1.172.200	1,66
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi út 24.	38229/12	23034	2009	5-10	2.778.834	3,94
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					7.396.534	10,48
							-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	7964	2007	5-10	1.105.399	1,57
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK					1.105.399	1,57
							-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15				431.100	0,61
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17				384.700	0,54
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18				716.800	1,02
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					1.532.600	2,17
							-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE					1.421.900	2,01
							-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472				1.421.900	2,01

2) Telkek egyedi jellemzői 2015.06.30.

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK/FEJL. ALATT	1143 Bp. Hungária krt. 17-19. (Tábornok. u. 1.)	32472	L2- XIV/Z, KL-KT- XIV/O	75% terepszint felett, 100% terepszint alatt	4	12,5-20 m	20%	Össz közmű	Jogerős ép. eng. 2014.12.17
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19	út	-	-	-	-	-	-
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy	10300/18	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	2040 Budaörs Csikihegy	10300/17	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	204. Budaörs Bevásárlópark	10300/15	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs

3) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2015.06.30.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	1.342.718	66.810	10.056	248.306	147.102	54.504	1.869.498
Össz. Évesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	794.365	52.078	9.890	196.010	97.570	54.504	1.204.418
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	37.058.122	2.800.600	529.000	4.617.700	3.357.665	1.105.861	49.468.947
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	36.444.848	4.166.394	271.500	7.396.534	3.356.626	1.105.399	52.741.302
Ingtalan-jövedelmezőség %	7,93	4,46	8,26	10,78	9,13	10,18	8,18
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	21.879	5.486	21.859	7.197	19.741	13.677	15.506
Fajlagos ingatlanértékek	311.127	215.251	407.658	101.747	230.332	138.799	226.950
Értéknövelő beruházások (eHUF)	35.243	-	-	1.348	-	-	36.591
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-1,75	48,77	-48,68	60,15	-0,03	-0,04	6.54
Bérbeadottság %	82,12	32,40	59,01	58,20	93,04	102,70	71,82

*Az ingatlanok piaci értékének negatív változása ingatlaneladások miatt következett be.

4) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2015.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2014.12.31.	81,88%
	2015.06.30.	78,88%
Bérlők száma		182
Vevők száma		2
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	164,34%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	9év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	26,74%

IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	2.293.253
Egyéb bevétel	339.952
Kezelési költségek	639.911
Letétkezelő díjai	44.039
Egyéb díjak és adók	474.452
Nettó jövedelem	1.474.804
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	
Tőkeszámla változásai	5.569.778
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	33.528
Egyéb változás	484.175
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	6.593.935

V. 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
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
2015.06.30	36.208.963.265	4.651.106.127	1.756.634.466	70.608.625.387	1,950032

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

VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28.)	5,37%
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31)	4,20%
2015. üzleti félév (2014.12.31-2015.06.30) féléves hozam	1,47%

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a beszámolási időszakban négy határidős ügyletet kötött fedezeti céllal.

DEVIZAPÁR	TÍPUS	KÖTÉSI ÉRTÉK	KÖTÉSI ÁR	KÖTÉS DÁTUMA	LEJÁRAT DÁTUMA	PARTNER	ZÁRÁS DÁTUMA	ZÁRÓ ÁR	EREDMÉNY
EUR HUF	vétel	2.000.000	311,8	2015.01.23	2015.01.30	OTP BANK NYRT.	2015.01.30	310,7231	-8.280.000
USD HUF	eladás	3.142.000	280,22	2015.03.23	2015.06.23	OTP BANK NYRT.	2015.03.31	279,7	1.633.840
EUR HUF	eladás	12.000.000	310,07	2015.05.15	2016.02.19	OTP BANK NYRT.			
USD HUF	eladás	3.000.000	284,45	2015.06.29	2016.04.01	FÖLDHITEL ÉS JELZÁLOG BANK			

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

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Az ingatlanpiacon tavaly megkezdődött lassú kilábalás folytatódott 2015 első félévében. Az irodapiacon az üresedési ráta tovább csökkent, a bérleti díjak már némely szegmensben emelkedni tudtak. Ezek a trendek az új átadások valamint induló beruházások alacsony száma miatt a közeljövőben is folytatódhatnak. A kereskedelmi ingatlanok piacát a vasárnapi boltbezárás bolygatta fel ebben az évben, mely leginkább a hipermarketeket érintette negatívan. A logisztikai ingatlanok piacán nem volt új átadás, ám a kihasználatlanság tovább csökkent a félév során, és a kereslet is élénkülni látszik. A lakóingatlanok áremelkedéséről egyre több helyen lehet olvasni, ám ez az emelkedés csak néhány felkapottabb területen látványos, mint Budapest egyes kerületei, illetve a nyugat-dunántúli megyeszékhelyek. Az országos átlagot lefelé húzzák a többi területen csupán stagnáló, néhol azonban még mindig csökkenőben lévő árak. A tranzakciós számok növekedése azonban egyértelműen a fellendülés irányába hat.

A budapesti irodapiacon tavaly elindult fellendülés tovább folytatódott. Mivel csak egy új átadás volt a félév során, és azt is már az új bérlő igényei szerint építették, a növekvő kereslet lejjebb szorította a kihasználatlansági rátát, ami 14,2%-ra csökkent. Az „A” kategóriás irodaházaknál a mutató 10% körül állt, míg a „B” kategóriában 20% körül alakult a félév végén. A hozamok továbbra is 6-8% körül találhatóak elhelyezkedéstől és minőségtől függően, amivel a régióban az élmezőnybe tartozunk. A kereslet élénkülését tapasztalva több fejlesztést is bejelentettek, amelyek majd csak 2-3 év múlva jelennek meg a piacon. Ezek azonban többnyire a konzervatív kategóriába tartoznak, mivel már egy eleve meglévő bérlőnek építik őket, csupán egy-kettő a spekulatív jellegű fejlesztés. Kiemelendő az új fejlesztések közül a Telekom és a Nokia által összesen 80 ezer négyzetméterre kötött előbérleti szerződés, melyek build-to-suit formában fognak megvalósulni. A bérleti díjak a top szegmensben már emelkednek, ám itt főleg az ösztönzők, engedmények csökkentéséről van szó, míg az alsóbb kategóriákban a jövőben indulhat el csak az emelkedés. A javuló fundamentumok láttán a nemzetközi intézményi befektetők érdeklődése is erősödik.

A kiskereskedelmi ingatlanoknál a márciusban bevezetett vasárnapi boltbezárás hatásait nehéz értékelni még az eltelt idő rövidege miatt. Az azonban elmondható, hogy a nagy alapterületű hipermarketek és a plázák a legfőbb vesztesei az intézkedésnek, míg a kisebb alapterületű boltok forgalma növekedhetett. A jelenlegi 7-8%-os hozam a szektorban némileg csökkent az előző évhez képest. A tranzakciók volumenét tekintve nem volt lényegesebb változás az előző évhez képest. Ezen ingatlanok egyik speciális szegmensében egy nagy

szereplő, az Il Bacio di Stile bezárása azonban rávilágít a kiskereskedelmi szektor veszélyeire. A bezárás hivatalos oka az Andrassy út megcsappant turistaforgalma, valamint a költséges üzemeltetés volt. Ez nem az első eset, hogy egy luxuscikkeket kínáló felsőkategóriás bolt kénytelen volt bezárni a veszteséges működés miatt. A szabályozási környezet bizonytalansága továbbra is nagyban befolyásolja a szektor életét.

A logisztikai ingatlanok piacán érezhetően nőtt az aktivitás, az új bérleti szerződések tették ki a kereslet nagy részét, azonban új átadás nem volt a félév során. Ezzel az üresedési ráta is 13,7%-ra csökkent, így 4,8%-kal alacsonyabban áll, mint egy évvel ezelőtt. A hozamszint érdemben nem változott, 8% körül található, míg a bérleti díjak a városon kívül nőttek, a városi logisztikai ingatlanoknál kissé csökkentek. Több tranzakció is történt a félévben, mely a befektetők fokozódó érdeklődését mutatja. Az e-kereskedelem elterjedése, valamint a kiskereskedelemmel szemben való térnyerése erősíti a szektor növekedési potenciálját.

A lakóingatlanok piacán lassú kilábalás kezdődött el, mind a forgalom, mind az árak tekintetében. Mindkettő esetében azonban jelentős területi eltérések figyelhetők meg. Összefoglalva elmondható, hogy az országban Budapesten, illetve annak is a kiemelt kerületeiben, valamint a dunántúli régió városaiban figyelhető meg tranzakciószám növekedés és érzékelhető áremelkedés. A külső, kevésbé felkapott budapesti kerületekben, illetve az ország keleti részében az árak legjobb esetben is stagnálnak, de vannak olyan régiók, ahol még mindig csökkenést regisztrálnak a szakemberek. Főleg a jó minőségű, jó közlekedési lehetőségekkel rendelkező fejlődőben lévő területeken tapasztalható áremelkedés, míg a többi területen továbbra is nehéz helyzetben van a lakáspiac. A jövőben az említett trendek folytatódása várható, valamint az újjalakásépítések beindulása az alacsony kínálat és a növekvő kereslet miatt. Nemcsak az élethelyzet változásából fakadó (első vagy nagyobb lakásba költözés) használt és újjalakás kereslet jelenti a felhajtóerőt a lakások piacán, hanem a befektetési jellegű vásárlás is, amit az alternatív befektetési lehetőségek alacsony kamata nagyban befolyásol. A kockázatmentes kamatok terén a jegybanki nyilatkozatok alapján az elkövetkező években nem lesz érdemi változás, így ez tovább növelheti a befektetési célú keresletet, valamint a hitelfelvételi kedvet is növelheti. Ez összességében a kereslet és az árak növekedése irányába hat, ám a területi különbségek továbbra is fennmaradhatnak.

A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 56 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben alacsony kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. 2015. június 30-án az egy éves visszatekintő hozam 3,33 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2015 félév végén 70,6 milliárd forint volt. Az Alap kockázat-nyereség mutatója a félév során a 3-as szintről 2-re változott az elmúlt 5 évre visszatekintő heti hozamok változékonysága alapján.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően három cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta további emelése, magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal bővíteni a portfóliót, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015 első féléve eredményes volt. Az adózás előtti eredménye 262,58 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az árbevétel a terv szerint alakult, a költségekben azonban jelentős megtakarítás mutatkozott. A tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert a Társaság a 2014 évi mérlegzárást követően osztalékot fizetett, a 2015 I. félévi adózott eredmény azonban a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és tizenkét származtatott alapot kezelt. A 2015. június 30-i adatok alapján a kezelt vagyon 79%-át teszik ki az ingatlanalapotok és 21%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségnk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az ötagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2015.06.30-án 41 fő volt.

IX. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2015.01.01-2015.06.30 közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	159.066eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	118.097eFt
Teljes összegből a változó javadalom	40.969eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	14.505eFt
Létszám	41 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

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

Az Alap eszközeinek további jelentős hányada található – az alap portfoliójában meglévő ingatlanok után - bankbetétben, így elméleti kockázatot jelenthet azon bank megítélésének változásában rejlő kockázat, amelynél az Alapkezelő az Alap eszközeit betétbe helyezte.

Az Alap értékében további - bár részarányát tekintve csekély - kockázati tényezőt jelentenek az Alap értékpapír befektetései. A portfoliójában hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevél is található a magyar sovereign (országkockázati) ratinggel megegyező kockázati minősítéssel, továbbá egy nyíltvégű befektetési alap (ETF), amelynek árfolyama az USA Dow Jones ingatlanpiaci indexét képezi le és következésképpen annak kockázatát tükrözi.

Az Alap május folyamán frissítette a kockázat-nyereség mutatóját, így az elmúlt 5 év heti hozamainak változékonysága alapján a 3-as szintről a 2-esbe került át.

XI. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2015.06.30-án: 26.74%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2015. augusztus 14.

Tóth Balázs
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: mérleg, eredménykimutatás

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.

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

Statistikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.12.31. eFt	2015.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	48,107,099	51,922,781
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK		223
3	1. Szellemi termékek		223
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	48,107,099	51,922,558
5	1. Ingatlanok	38,689,926	42,350,385
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	8,413,959	8,572,668
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	6,034	2,259
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	997,180	997,246
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	B. Forgóeszközök	36,040,692	38,200,242
12	I. KÉSZLETEK	4,328,200	3,855,400
13	1. Ingatlankészletek	4,296,101	3,923,680
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	32,099	-68,280
15	II. KÖVETELÉSEK	191,440	180,474
16	1. Követelések	224,235	212,558
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-32,564	-32,084
18	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-231	0
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	1,751,397
21	1. Értékpapírok	0	1,763,956
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	-12,559
23	a) kamatokból, osztalékokból	0	90,034
24	b) egyéb	0	-102,593
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	31,521,052	32,412,971
26	1. Pénzeszközök	31,511,296	32,402,340
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözet	9,756	10,631
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	2,282	43,644
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	2,282	43,644
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	84,150,073	90,166,667

Budapest, 2015. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.12.31. eFt	2015.06.30 eFt
31	E. Saját tőke	64,100,542	70,694,477
32	I. INDULÓ TŐKE	33,355,355	36,237,214
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	167,022,383	171,632,818
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-133,667,028	-135,395,604
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	30,745,187	34,457,263
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	1,033,020	3,720,939
38	2. Értékelési különbszet tartaléka	6,020,608	6,054,136
39	3. Előző év(ek) eredménye	21,679,369	23,691,559
40	4. Üzleti év eredménye	2,012,190	990,629
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	19,980,532	19,366,174
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	16,588,700	340,738
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,098,001	16,718,254
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2,293,831	2,307,182
46	H. Passzív időbeli elhatárolások	68,999	106,016
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	84,150,073	90,166,667

Budapest, 2015. augusztus 10.

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	2014.01.01.-2014.12.31.	2015.01.01.-2015.06.30.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5,426,526	2,748,323
2	II. Egyéb bevételek	1,287,930	332,648
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	914,333	372,531
4	IV. Működési költségek	2,865,356	1,588,804
5	V. Egyéb ráfordítások	720,952	377,503
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	407,169	194,650
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	609,180	265,518
8	VIII. Rendkívüli bevételek	386	319,364
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	2,012,190	990,629

Budapest, 2015. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.